





OTYET Nº 586Ю/06/21

об определении рыночной «справедливой» стоимости объектов недвижимости в количестве 23 шт.

Заказчик:

ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд»

Оценочная компания:

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:

15 июня 2021г.

Дата составления отчета об оценке:

17 июня 2021г.

Москва-2021







Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №27112019-02от «27» ноября 2019.,Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной (справедливой)стоимости недвижимого имущества в количестве 23 шт.

Оценка произведена на основании результатов анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки являлось определение рыночнойстоимостидля принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 8), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 15 июня 2021г., составляет, округленно:

245 322 984 (Двести сорок пять миллионов триста двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят четыре) рублей с учетом НДС¹

¹НДС при продаже прав собственности земельного участка и жилые объекты не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

В том числе:

ВТС	ум числе:				
№ п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Площадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20,	39,4	1 497 215	1 247 679
2	16:50:011705:201	назначение: нежилое Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	160,2	6 397 288	5 331 073
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15,16,16a,17, назначение: нежилое	339,1	10 509 808	8 758 173
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1- 21. Назначение: нежилое,	343,8	10 655 476	8 879 563
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	683,5	18 669 968	15 558 307
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	210	7 461 276	6 217 730
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	1 649,00	1 232 609	1 232 609
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	488,4	5 330 000	5 330 000
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	22,4	44 005	44 005
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	2 753,00	3 735 864	3 735 864
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	1 363,00	1 849 612	1 849 612
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	1 300,00	1 764 120	1 764 120
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	2 339,20	90 827 459	75 689 549
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса	769	6 572 895	6 572 895
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	38	182 699	182 699
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	230	1 105 810	1 105 810

Nº п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Площадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
		использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения			
17	16:50:010215:477	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	944	8 068 677	8 068 677
18	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	27	129 813	129 813
19	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	6096,3	20 030 340	16 691 950
20	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	5216,5	17 139 540	14 282 950
21	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	9920	10 173 357	10 173 357
22	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	6655	7 234 451	7 234 451
23	16:17:190101:182	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий	122 135,85	14 710 702	14 710 702
		Итого		245 322 984	214 791 588

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.2 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать \underline{Bam} услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк17 июня 2021г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения	
1.1.	Основные факты и выводы	
1.2.	Определение задания на оценку	
1.3.	Данные о Заказчике и Исполнителе	
1.4.	Сведения о независимости оценщика	
1.5.	Данные об Отчете	
1.6.	Применяемые стандарты оценки	
1.7.	Вид стоимости	
1.8.	Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источни	
	лучения	
1.9.	Термины и определения	
1.10.	1	
1.11.	The state of the s	
2.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавлива	
	чественные и качественные характеристики объекта оценки	
2.1.	Состав объекта оценки	
2.2.	Местоположение объекта оценки	
2.3.	Характеристика объекта оценки	
2	2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристикахобъекта о	ценки
	32	
_	2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оц	
	существенно влияющие на его стоимость	
2.4.	· ·	
	2.4.1. Фотографии оцениваемых объектов	
3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	
4.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторо	
	сящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	
4.1.	Общая характеристика экономической ситуации в Российской Федерации	
4.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстано	
	ране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	
4.3.	Социально-экономическое положение Республики Татарстан	
4.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объек	
4.5.	Участники рынка недвижимости	
4.6. 4.7.	Обзор коммерческой недвижимости г.Казань г.	
	Анализ земельного рынка г. Казани и Республики Татарстан	
4.8. 4.9.	Анализ рынка загородной недвижимости г. Казани и Республики Татарстан	
	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объе	
	движимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый о	
	и фактическом, а также при альтернативных вариантах его использово изанием интервала значений цен	
уко 4.10.		
	ласлиз основных факторов, влижощих на спрос, предложение и поставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений	
	поставимых оовектов недвижимости с приведением интервалов значении ВКТОРОВ	
фи 4.11.		
-1 .11. 5	. Описание процесса оценки объекта недвижимости	
5 5.1.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости	
5.1. 5.2.	Ларактеристика подходов оценки рыночной стоимостиОписание подходов и методов оценки рыночной стоимости	
	Б.2.1. Затратный подход	
	·	
	•	
6 6	5.2.3. Доходный подходобъекта оценки	
o 6.1.	Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	
6.1. 6.1.1.		
6.1.1. 6.1.2.		
	. Определение рыночной стоимости земельных участков коммерче значения в рамках сравнительного подхода	
пuз	эпачения в рамках сравнительного подхода	72

	Определение						
жи	лищное строител	\ьство	•••••	•••••	•••••	•••••	118
	. Расчет	-					
CO	руженияметодо	м сравнени	я продаж	•••••	•••••		123
6.1.5.	Определение	рыночной	стоимости (объектов не	ДВИЖИМОС	ти прои	ізводственно -
CK/	адского назначе	ния в рамко	ах сравнител	ьного подхо	да		132
6.1.6.	Определение	рыночной	стоимости о	объектов не,	ДВИЖИМОСТ	ги офи	сно -торгового
наз	начения в рамка	х сравните	льного подхо	да	•••••		141
6.1.7.	Определение	рыночной	стоимости (объектов не	движимос	ти прои	зводственно -
CK/	адского назначе	ния в рамко	их доходного	подхода			148
6.1.8.	Определение	рыночной	стоимости	объектов не	ЭДВИЖИМОС	ти офі	сно-торгового
на	вначения в рамка	х доходног	о подхода	•••••	•••••		159
6.2.	Согласование	е результат	ов оценки	недвижимог	о имущес	тва. Ра	счет итоговой
СТС	римости объекта	недвижимо	сти	•••••			173
7	.Итоговое заклю	чение о сто	имости	•••••			181
8	. Заявление о пр	оведенной	оценке (серт	гификат оце	нки)		184
9	.Список использ	уемой лите	ратуры	•••••			185
9.1.	Нормативные	документы	•••••	•••••			185
9.2.	Справочная л	итература	•••••	•••••			185
9.3.	Методологиче	еская литер	атура				185
10	Приложения	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	•••••	•••••			187
10.1.	Приложение М	№1. Аналити	ческие данн	ые			187
10.2.	Приложение М	№ 2. Докумеі	нты, предост	авленные 30	аказчиком		214
10.3.	Приложение І	№3. Копии ,	документов,	подтвержд	ающих пр	авомоч	ие проведения
ОЦ	Э НК И	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •					310

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Состав объекта оценки приведён в разделе 2
Заказчик оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Вид права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Субъект права на объект оценки	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Место нахождения объекта оценки	Местонахождение объекта оценки приведёнов разделе 2
Дата оценки	15 июня 2021 г.
Дата осмотра	Без осмотра.
Дата составления Отчета	17 июня 2021г
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Целью оценки являлось определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. Ограничений, связанных с предполагаем использованием результатов оценки, не имеется.
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор на оказание услуг по оценке №27112019-02 от «27» ноября 2019г.
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Nº586Ю/06/21
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	245 322 984 (Двести сорок пять миллионов триста двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят четыре) руб.
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	214 791 588 (Двести четырнадцать миллионов семьсот девяносто одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) руб.

Табл. 1.2

Согласование (обобщение) результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

		Согласовани	е (обобщение	<u>) результ</u>	<u>атов расчета р</u>						
					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с у	/четом	
N <u>∘</u> п/п	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо ду	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
1	16-16-01/403/2007- 155,	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 621 199	0,5	1 373 230	0,5	1 497 215
2	16-16-01/062/2007- 181	Встроенные помещения 1- го эт. №№1- 7,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 927 048	0,5	5 867 528	0,5	6 397 288
3	16-16-01/169/2007- 055	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15 ,16,16a,17, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 970 620	0,5	10 048 995	0,5	10 509 808
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6- этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	не применялся, обоснованный отказ	0,0	11 122 675	0,5	10 188 276	0,5	10 655 476
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7- го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	не применялся, обоснованный отказ	0,0	21 084 209	0,5	16 255 728	0,5	18 669 968
6	16-16-01/289/2007- 395	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	не применялся, обоснованный отказ	0,0	9 080 400	0,5	5 842 152	0,5	7 461 276
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 649,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 232 609,13	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 232 609

					Результаты расчет	ов рыночно	ой стоимости объект НДС	га оценки п	о подходам, руб. с	учетом	
N <u>∘</u> π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
8	16:17:190101:182	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковс кое сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	122 135,85	не применялся, обоснованный отказ	0,0	14 710 701,91	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	14 710 702
9	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	5 330 000,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	5 330 000,00
10	16:16/001- 16/071/005/2015- 6491	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	22,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	44 004,77	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	44 005
11	16:24:210101:0062	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2 753,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	3 735 864,36	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	3 735 864
12	16:24:210101:0059	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежн ый.	1 363,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 849 612,47	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 849 612

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с	учетом	
№ π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
13	16:24:210101:0060	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежн ый.	1 300,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 764 120,48	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 764 120
14	16:50:02:23458:001	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2 339,20	не применялся, обоснованный отказ	0,0	111 514 576	0,5	115 554 072	0,5	90 827 459 2
15	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательн ого комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	769	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 572 895	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 572 895
16	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/14	38	не применялся, обоснованный отказ	0,0	182 699	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	182 699

 2 Итоговая стоимость определена без учета доли земли под зданием, по данным https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021, коэффициент доли земли составляет 0,8

					Результаты расчет	ов рыночно	ой стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с	учетом	
№ π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
		размещения), за исключением индивидуальных средств размещения									
17	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	230			1 105 810	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 105 810
18	16:50:010215:477	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	944			8 068 677	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	8 068 677

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки по	о подходам, руб. с	учетом	
N <u>∘</u> π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
		размещения), за исключением индивидуальных средств размещения									
19	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	27			129 813	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	129 813
20	16:50:310203:33:35.	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1- этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная, д.14.	6096,3	не применялся, обоснованный отказ	0,0	34 650 427	0,5	26 047 197	0,5	20 030 3403
21	16-16-01/063/2008- 067.	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-	Республика Татарстан (Татарстан), г.	5216,5	не применялся, обоснованный отказ	0,0	29 649 779	0,5	22 288 143	0,5	17 139 5404

³ Итоговая стоимость приведа за вычетом земли как пятна застройки, доля земли 0,34 (источник приведен в приложении) ⁴ Итоговая стоимость приведа за вычетом земли как пятна застройки, доля земли 0,34 (источник приведен в приложении)

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с у	учетом	
N <u>∘</u> π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо ду	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
		этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Казань, ул. Северо- Западная.								
22	16:50:310203:0033	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо- Западная, д.14	9920	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 173 357,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 173 357,00
23	16:50:310203:0023	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо- западный промышленный район	6655	не применялся, обоснованный отказ	0,0	7 234 451,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	7 234 451,00

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки⁵

N º п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Площадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	39,4	1 497 215	1 247 679
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение:нежилое	160,2	6 397 288	5 331 073
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15,16,16a,17, назначение: нежилое	339,1	10 509 808	8 758 173
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1- 21.Назначение: нежилое,	343,8	10 655 476	8 879 563
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	683,5	18 669 968	15 558 307
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа№№9-23, назначение: нежилое	210	7 461 276	6 217 730
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	1 649,00	1 232 609	1 232 609
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	488,4	5 330 000	5 330 000
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	22,4	44 005	44 005
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	2 753,00	3 735 864	3 735 864
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	1 363,00	1 849 612	1 849 612
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	1 300,00	1 764 120	1 764 120
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	2 339,20	90 827 459	75 689 549
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса	769	6 572 895	6 572 895
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	38	182 699	182 699
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	230	1 105 810	1 105 810

 $^{^{5}}$ НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

Nº п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Площадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС	
	_	разрешенное				
		использование: административные				
		офисы, здания (помещения)				
		финансовых				
		организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры,				
		продовольственные рынки; объекты				
		гостиничного сервиса (средства				
		размещения), за исключением				
		индивидуальных средств размещения				
		Земельный участок, категория земель:				
		земли населенных пунктов,				
		разрешенное				
		использование: административные			129 813	
		офисы, здания (помещения) финансовых				
17	16:50:010215:477	организаций, торговые объекты:	944	8 068 677	8 068 677	
		магазины, торговые центры,				
		продовольственные рынки; объекты				
		гостиничного сервиса (средства				
		размещения), за исключением				
		индивидуальных средств размещения				
		Земельный участок, категория земель:				
		земли населенных пунктов, разрешенное				
		использование: административные				
		офисы, здания (помещения)				
1.0	17,50,010015,470	финансовых	07	100.012	100.012	
18	16:50:010215:478	0215:478 организаций, торговые объекты: 27 129 813	129 813	129 813		
		магазины, торговые центры,				
		продовольственные рынки; объекты				
		гостиничного сервиса (средства				
		размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				
		Нежилое здание				
		(картофелехранилище),				
19	16:50:310203:266	назначение: нежилое, 1-этажный, инв.	6096,3	20 030 340	16 691 950	
		N₂				
		818-Б2, лит Б2.				
		Здание (картофелехранилище),				
20	16:50:310203:355	назначение: нежилое, 2-этажное, инв. №	5216,5	17 139 540	14 282 950	
		818-61, лит 61.				
		Земельный участок, категория земель:				
		земли населенных пунктов,				
21	16:50:310203:33	разрешенное	9920	10 173 357	10 173 357	
		использование: под				
		картофелехранилище				
22	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	6655	7 234 451	7 234 451	
		Земельный участок, категория земель:				
00	17.17.100101 100	земли населенных пунктов,	122	1 1 1 1 1 1 1	1 4 710 700	
23	16:17:190101:182	0101:182 разрешенное ₁₇		14 710 702	14 710 702	
		использование: для размещения производственных зданий				
		Итого	1	245 322 984	214 791 588	
			=		расчет Оценшика	

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП» Оценщик



Defr

А.А. ШаровЕ.Е. Денисюк17 июня 2021 г.

1.2. Определение задания на оценку

Табл. 1.4

Задание на оценку

	Задание на оценку						
Объект оценки	Объекты недвижимости в количестве 23 шт., принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный						
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав объекта оценки приведён в разделе 2						
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Право общей долевой собственности						
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право общей долевой собственности Ограничения (обременение прав): не зарегистрированы						
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в п. 1.6 Отчета						
Субъект права	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев 3ПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-Ф3 от 29.11.200 «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществля доверительное управление Фондом путем совершения любю юридических и фактических действий в отношении составляюще						
Цель оценки	его имущества. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оце для принятия управленческих решений, в том числе при определе сторонами цены для совершения сделки или иных действий объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, перед в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в устав (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составле финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, поря определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости чнестиционного фонреорганизации юридических лиц и приватизации имущественных споров и в иных случаях.						
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость						
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.						
Дата оценки Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра	15 июня 2021 Внешний осмотр объекта оценки не производился.						

исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих измене социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор • Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скры фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (спещиалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении ощенки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалию залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в оборо Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите. Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйственн деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводы исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалия залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в оборх Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки и от представите. Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор о Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрь фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих	-	
экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения ханной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводнисходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числое судебных), не передавалися залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменег социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Фактов касающихся провового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалии залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих изменет социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор • Оценщики предполагают отстуствие каких-либо скрь фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих	•	
необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом кских-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалися залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, закачика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форм фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйственно скратов касающихся правового положения, финансово-хозяйственности Общества и используемого им имущества, влияющих		
профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений от отм, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалия залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изяменее социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форм • Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрыфактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалися залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в оборх Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрыфактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		Не привлекались.
вопросах, требующих анализа при проведении оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалии залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор • Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрь фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйственности Общества и используемого им имущества, влияющих	•	
оценки) Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалих залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представть заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форм фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих ответь в письменной форм фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих ответь в письменной форм фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих ответь в письменной форм фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих ответь в письменной форм фактов касающих ответь в письменной в продежения в письменной в пис		
Отсутствует В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменег социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите. Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалися залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих изменет социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представительности информации, полученной от представительности информации, полученной от представительности информации, полученной от представительности информации, предполагают отсутствие каких-либо скрыфактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих деятельности Общества и испольность и испольн		
Предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменея социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
Отсутствует Отсутствует Отсутствует В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменен социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих	•	
В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих изменет социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представител заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скры фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих	•	
В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: • Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих изменет социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представител заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		Отсутствует
В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалися залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором Мнение Оценщика не учитывает последующих изменея социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной формации предполагают отсутствие каких-либо скры фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих		
следующих допущений: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводи исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оце объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-ли сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавалис залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обором мнение Оценщика не учитывает последующих измене социальных, экономических, юридических и иных условий, котор могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за точность достоверность информации, полученной от представите, заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной фор Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скры фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйствени деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих	даннои информации)	
оценка и не несут ответственности в случае выявления таковых, егони не должны были быть ими предвидены с учетом профессионального опыта. • Оценщики не принимают на себя ответственности изменение экономических, юридических и иных факторов, котор могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимс Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвиден учтены оценщиками в процессе выполнения работ. • Оценщики оставляют за собой право включать в состриложений не все использованные документы, а лишь те, котор представляются оценщикам наиболее существенными понимания содержания Отчета. При этом в архиве Испольителя бу храниться копии всех существенных материалов, использованных подготовке Отчета. • Возможные способы использования настоящего Отчета учетом возможности содержания в нем информации, которая мог	должна основываться	Оденка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавались в залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обороте. Мнение Оценщика не учитывает последующих изменений социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме • Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несут ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть ими предвидены с учетом их профессионального опыта. • Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовстельно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценких моги в процессе выполнения работ. • Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. • Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может

Источник информации: Приложение № 1 к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-02 от «27» ноября 2019г.

1.3. Данные о Заказчике и Исполнителе

Табл. 1.5

Данные о Заказчике и Исполнителе

E	данные о заказчике и исполнителе
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.12, этаж II, комната 9 ИНН 7707423596, ОГРН 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018
Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, вход "А", офис 538 (ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476, дата выдачи 25.03.2021г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2021 г. по 14.04.2022 г.
Оценщики	Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт) -НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928 - Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно- товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно- товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза», 2020 г., Д.ДПО №004711 -Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020 -Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., Международные стандарты оценки № 001082/2020 Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г Член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Свидетельство от 19.11.2020 №589 - Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №018915-1 от 26 апреля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имуществоя - Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 - Контактный номер: 8-495-800-50-50
Сведения о страховании Оценщика	Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0991R/776/0000015/21, дата выдачи 19 марта 2021 г., срок действия полиса с 25.04.2021г. по 24.04.2022г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.

Источник информации: Договор на оказание услуг по оценке №27112019-02 от «27» ноября 2019г.

1.4. Сведения о независимости оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Данные об Отчете

Табл. 1.6

Данные об Отчете

Источник информации: Договор №27112019-02 от «27» ноября 2019г.

1.6. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

_

⁶Ст. 16 ФЗ-135.

- 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.7. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная (справедливая) стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-Ф3 от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объектах оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.8. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:
 - 1. Выписка ЕГРН
 - 2. Технические паспорта на здания
 - 3. Справка о балансовой стоимости

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях

несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

1.9. Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.10. Процедура оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

1.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной

стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Состав объекта оценки

В соответствии с Договор на оказание услуг по оценке №27112019-02 от «27» ноября 2020

г., объектом оценки является недвижимое имуществов составе:

№ п/п	Адрес/ Кадастровый номер	дастровый Наименование актива	
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№7,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15,16,16a,17, назначение: нежилое	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	683,5
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	210
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	1 649,00
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	488,4
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	22,4
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	2 753,00
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	1 363,00
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	1 300,00
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	2 339,20
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса	769
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	38
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные	230

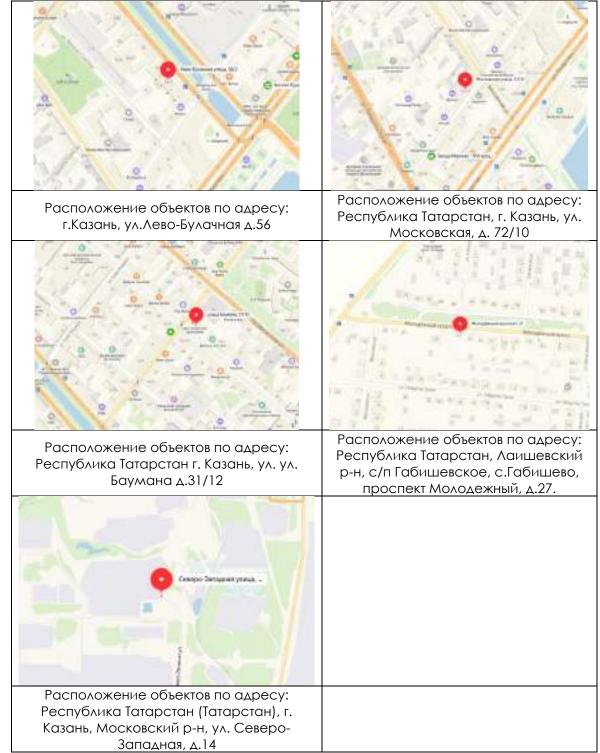
		офисы, здания (помещения) финансовых		
		организаций, торговые объекты:		
		магазины, торговые центры,		
		продовольственные рынки; объекты		
		гостиничного сервиса (средства		
		размещения), за исключением		
		индивидуальных средств размещения		
		Земельный участок, категория земель:		
		земли населенных пунктов, разрешенное		
		использование: административные		
		офисы, здания (помещения) финансовых		
17	17.50.010015.477	организаций, торговые объекты:	944	
17	16:50:010215:477	магазины, торговые центры,	744	
		продовольственные рынки; объекты		
		гостиничного сервиса (средства		
		размещения), за исключением		
		индивидуальных средств размещения		
		Земельный участок, категория земель:		
		земли населенных пунктов, разрешенное		
		использование: административные		
	16:50:010215:478	офисы, здания (помещения) финансовых		
		организаций, торговые объекты:	27	
18		3:50:010215:478 магазины, торговые центры,		
		продовольственные рынки; объекты		
		гостиничного сервиса (средства		
		размещения), за исключением		
		индивидуальных средств размещения		
		Нежилое здание (картофелехранилище),		
19	16:50:310203:266	назначение: нежилое, 1-этажный, инв. №	6096,3	
17	10.50.010200.200	818-Б2, лит Б2.	0070,0	
		Здание (картофелехранилище),		
20	16:50:310203:355	назначение: нежилое, 2-этажное, инв. №	5216,5	
20	16:50:310203:355	818-Б1, лит Б1.	3210,3	
		Земельный участок, категория земель:		
	16:50:310203:33	земли населенных пунктов, разрешенное		
21		использование: под	9920	
		использование. под картофелехранилище		
		картофелехранилище Земельный участок, категория земель:		
22	16:50:310203:23	земельный участок, категория земель. земли населенных пунктов	6655	
			+	
		Земельный участок, категория земель:		
23		16:17:190101:182	земли населенных пунктов, разрешенное	122 135,85
		использование: для размещения производственных		
		3ДОНИЙ		

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

2.2. Местоположение объекта оценки





Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru

г. Казань

Казань (тат. Казан) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории

города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первые Горки, Вторые Горки, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на изовысотах 20-40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо в разы более узких природных ширин рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль берегов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности, летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило берега Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Лаишевскийрайо́н

Лаишевскийрайон— административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации.

Находится в западной части республики в месте слияния р. Волга и Кама.

По своему самому известному уроженцу— выдающемуся российскому поэту Г. Р. Державину— район часто неофициально именуется Державинским краем.

Административный центр — город Лаишево.

Граничит с г. Казань, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского вдхр. - с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами.

Крупные реки— Волга, Кама и Мёша. Почти треть земель района (32,9%) оказалась под водой в результате заполнения Куйбышевского вдхр.— одного из крупнейших водохранилищ в мире.

Местоположение оцениваемого объекта

Табл. 2.1

Факторы местоположения	Характеристика факторов					
Наименование объекта	Объекты недвижимости в количестве 23 шт., принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.					
Общая характеристика местоположения						
Местоположение	Республика Татарстан					

Факторы местоположения	Характеристика факторов							
Ovovrlogiou	Г. Казань,							
Округ/район	Лаишевскийрайон							
Расположение относительно	Первая линия или в непосредственной близости от							
красной линии	автомагистрали							
Полнота (плотность) застройки	Г. Казань – высокая							
Описание непосредственного окр								
Тип застройки окружения	Объекты жилой застройки, коммерческая, производственно- складская							
Объекты окружения застройки	Объекты жилой застройки, коммерческая, производственно							
. ,	СКЛАДСКАЯ							
Этажность окружающей застройки	Средняя							
Транспортная доступность								
Характеристика доступности	Хорошая транспортная доступность, оцениваемых объектов.							
Виды транспорта	Доступ к объектам осуществляется автомобильным или							
(автомобильный/общественный).	общественным транспортом.							
Состояние окружающей среды								
Запыленность и загазованность	P mo vovay nonvin							
воздуха	В пределах нормы							
Уровень загрязнения активными	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в							
формами энергии	пределах допустимого							
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая							
Благоустройство территории								
(деревья и кустарники;	Территория благоустроена. Территория участка замощена.							
ограждение территории;	Участок не огорожен. Парковка стихийная							
внутриплощадочные дороги)								
Основные выводы:								
1. Район местоположения объекта оценки характеризуется размещением жилых домов и								
коммерческих зданий								
2. Транспортная доступность хоро								
3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует среднегородской по таким								
показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения								
4 44	4.44							

4. Местоположение привлекательно для размещения объектов коммерческого назначения, в том

числе и офисно-торгового.

Источник информации: анализ Оценщика

2.3. Характеристика объекта оценки

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристикахобъекта оценки

Табл. 2.2

Условный номер	Наименование	Адрес	Д ь	Назначени е здания	Функционал ьное назначение	Коммуникации	Физический износ, рассчитанн ый экспертным методом	Техническ ое состояние	Состояние внутренней отделки
16-16-01/403/2007- 155,	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	жилой	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая
16-16-01/062/2007- 181	Встроенные помещения 1- го эт. №№1- 7,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	жилой	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая
16-16-01/169/2007- 055	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15 ,16,16a,17, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1	жилой	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая
16:50:011705:136	Встроенные помещения 6- этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	жилой	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая
16:50:011705:158	Встроенные помещения 7- го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	жилой	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая
16-16-01/289/2007- 395	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	администр ативное	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	простая

Условный номер	Наименование	Адрес	Площа В	Назначени е здания	Функционал ьное назначение	Коммуникации	Физический износ, рассчитанн ый экспертным методом	Техническ ое состояние	Состояние внутренней отделки
16:50:02:23458:001	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2 339,20	OC3	торгово- офисное	все центральные коммуникации	30%	хорошее	высококачеств енная
16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1- этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	6 096,30	OC3	Производств енно- складское	неотапливаем ое	50%	удовлетво рительное	проста
16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	5 216,50	OC3	Производств енно- складское	неотапливаем ое	50%	удовлетво рительное	проста

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Табл. 2.3

		Τάολ. 2.3		
Наименование	Жилой дом	Домик охранника		
Кадастровый номер	16:24:210101:1311	16:16/001-16/071/005/2015-6491		
Общая площадь дома, кв.м.	488,4	22,4		
Количество эажей	2	1		
Площадь земельного участка, соток	54,16			
Права на объект	Право собственности	Право собственности		
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.		
Коммуникации	Водоснабжение, газ, электроснабжение, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжение, канализация		
Материал стен	Кирпич	Кирпич		
Состояние строения	Хорошее	Хорошее		
Состояние отделки	Современный	Простой		
Физический износ	30%	30%		

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки – не зарегистрированы. Справка балансовой стоиллости приведена в Приложениии

Определение физического износа

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Величина физического износа в данном случае определяется «Метод укрупненной оценки физического износа исходя из данных натурного обследования объекта недвижимости» Суть метода укрупненной оценки физического износа заключается в ориентировочной оценке физического износа здания или сооружения при его осмотре Оценщиком. Шкала экспертных оценок, разработанная МИПК Российской экономической академией им. Г.В. Плеханова представлена в таблице далее по тексту.

Табл. 2.4Физический износ

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-9	Отличное	Повреждений нет. Могут производиться текущие ремонты. Капитальный ремонт не требуется
10-20	Очень хорошее	Видимых повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразно произвести именно сейчас.
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов

Техническое состояние имущества приведено в таблицах выше.

В результате проведенного осмотра объекта оценки, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов, которые могут привести впоследствии к аварийности объекта недвижимости или признанию их ветхим.

Здания построены в соответствие с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

На дату оценки спрос на коммерческую недвижимость достаточно высок, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

Объект оценкирасположен на земельном участке, общая характеристика которого представлена вТаблицениже.Справка балансовой стоимости приведена в Приложении.

Табл. 2.5

Кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешен ное использование	Месторасположен ие	Площад ь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Наличие коммуникац ий
16:50:011703:16 4	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 649,00	административно- торговое здание	Имеется возможность к подключени ю
16:17:190101:18 2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковск ое сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	122 135,85	Для размещения производственных зданий	Имеется возможность к подключени ю
16:24:210101:00 62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан,	2 753,00	Для индивидуального	по границе

Кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешен ное использование	Месторасположен ие	Площад ь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Наличие коммуникац ий
		Лаишевский р-н, пос. Габишево.		жилищного строительства	
16:24:210101:00 59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	пос. габишево. Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежны й.	1 363,00	Для индивидуального жилищного строительства	по границе
16:24:210101:00 60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	: Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежны й.	1 300,00	Для индивидуальной жилой застройки	по границе
16:50:010215:44 5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	769	Строительство и эксплуатация ресторанно- развлекательного комплекса	Имеется возможность к подключени ю
16:50:010215:46 6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	38	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Имеется возможность к подключени ю
16:50:010215:46 7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	230	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Имеется возможность к подключени ю
16:50:010215:47 7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/14	944	Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом Об основах государственного регулирования торговой деятельности в	Имеется возможность к подключени ю

Кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешен ное использование	Месторасположен ие	Площад ь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Наличие коммуникац ий
				Российской Федерации и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов	
16:50:010215:47 8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	27	Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерациии муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов	Имеется возможность к подключени ю
16:50:310203:00 33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо- Западная, д.14	9920	Склад №3 картофелехранили ще	по границе
16:50:310203:00 23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655	под здание овощехранилища	по границе

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

2.4. Фотографии объекта оценки

2.4.1. Фотографии оцениваемых объектов.







Объект по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12







Объект по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12







Объект по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12







Объект по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Объект по адресу: г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56









Объект по адресу: г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56 (8 этаж)



Объект по адресу: г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56 (8 этаж)



Объект по адресу: г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56 (8 этаж)



Объект по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.



Объект по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная



Объект по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная



Источник информации: визуальный осмотр, фотофиксация объекта оценки

Вывод: в соответствии с проведенный визуальным осмотром следует, что оцениваемые объекты, представляют собой объекты производственно-складского назначения, находятся в рабочем состоянии, пригодные к использованию по назначению.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- ✓ законодательная разрешенность рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- ✓ физическая осуществимость рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- ✓ финансовая осуществимость рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- ✓ максимальная эффективность рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой объекты производственно-складского назначения. В связи с этим, возможное использование объекта должно соответствовать разрешенному использованию –для производственно-складского использования.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая рельеф участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование для производственноскладского использования.

Финансовая осуществимость. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой объекты производственно-складского назначения. Оцениваемый объект может обеспечить доход от реализации инвестиционных проектов для производственно-складского использования.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

В состав объекта оценки входят:

- объекты производственно-складского назначении,
- объекты торгово-офисного назначения;
- земельные участки коммерческого назначения и под ИЖС;
- жилой дом.

Таким образом, в целом объект оценки представляет собой имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» на праве общей долевой собственности.

С учетом целей данной оценки - для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения

стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях, изменение функционального назначения или использование имущества не в соответствии с текущим использованием - невозможно.

Вывод: Исходя из выше изложенного, объект оценки может быть использован в соответствии с текущим назначением.

4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1. Общая характеристика экономической ситуации в Российской Федерации

4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Обзор экономической ситуации РФ в 2021г.

Пандемия, сорванная сделка ОПЕК+, стремительное проседание нефтедоллара, валютные качели, санкционное давление, неблагоприятный исход выборов в Штатах – нельзя сказать, что 2020-й стал самым тяжелым годом за всю историю существования современной России, но потрепало хорошо. И конечно же, такое развитие ситуации не могло не отразиться на макроэкономических показателях, основные из которых будут рассмотрены ниже.

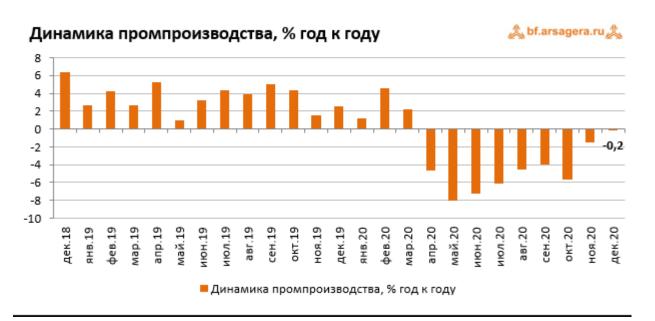
Обзор макроэкономических показателей января-февраля

Все приводимые здесь данные были взяты из отчетов Росстата, поэтому речь идет о сухих цифрах, а не об аналитике со всеми свойственными ей погрешностями.

И согласно этим отчетам, экономическое развитие в разных сферах демонстрирует отрицательную динамику:

ВВП. Основной показатель просел на 3,1% против 2-процентного роста, который можно было наблюдать в 2019 году. В то же время в ЦБ и в Министерстве экономического развития ожидали худшего результата, прогнозируя падение ВВП до 4-5%.

Промышленное производство. Самый большой спад пришелся на период с апреля по октябрь включительно, когда все промышленные показатели ушли в полный минус. Но ситуацию удалось более или менее стабилизировать уже в декабре, когда падение производственного уровня снизилось до -0,2%. И пусть это по-прежнему минус, но уже чисто символический, тем более что его формирует только один сегмент – добыча полезных ископаемых, который продолжает демонстрировать если не падение, то отсутствие роста.



• Сальдированный финансовый результат на начало года составлял около 10,3 трлн руб. по сравнению с 15,1 трлн за тот же период в 2019 году, что привело к падению прибыли почти на 32%. Однако уже спустя 10 месяцев снижение этого показателя существенно

замедлилось, что позволяет осторожно надеяться на скорую стабилизацию, особенно если учесть, что показатель демонстрирует устойчивый плюс. Увеличилась и доля убыточных предприятий (на 3,1%), хотя опять же, ситуация далека от критической.

• Банковский сектор. А вот кредитные организации остались в плюсе, заработав в конце прошлого года на 10 млрд руб. больше, чем за аналогичный период в 2019-м. Соответственно, увеличился и объем активов, пусть и не больше, чем на 0,1%.



- Банковский сектор чуть ли не единственный, оставшийся в плюсе, заработав в конце прошлого года на 10 млрд руб. больше, чем за аналогичный период в 2019-м. Соответственно, увеличился и объем активов, пусть разница и не превысила 0,1%
- Инфляция. Еще один важнейший макроэкономический показатель, который не вышел за пределы скептических прогнозов ЦБ и Минэкономразвития. Так, потребительский инфляционный показатель на новогодние праздники продемонстрировал прирост в 0,4%, тогда как уже в феврале он опустился до нуля. В целом же, инфляция достигла показателя в 5,2%, прибавив только в декабре 2020-го 0,8%.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

1 bf.arsagera.ru

THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED AND ADDRESS	
2019	2020
-0,2%	0,4%
0,3%	0,7%
0,4%	0,8%
2020	2021
0,4%	0,7%
	-0,2% 0,3% 0,4% 2020

- Курс валют. В этом сегменте все гораздо сложнее, хотя утверждать, что ситуация вышла из-под контроля, не приходится. Так, на конец января рубль просел до уровня в 76,33 за один доллар, невзирая на то, что цены на нефть возобновили свой рост. В то же время ситуация может кардинально измениться в любой момент, поскольку и США не может похвастаться стабильной обстановкой.
- Кроме того, существует важнейший фактор, явно свидетельствующий о том, что российское Правительство не только держит все под контролем, но и наращивает свой экономический потенциал.
- Что изменилось по сравнению с 2020 годом

- Хотя 2021-й только начался, уже сейчас можно прогнозировать, что он имеет все шансы стать лучше 2020-го. И речь не только о макроэкономических показателях, которые наконец-то удалось стабилизировать. Так, не секрет, что ключ от кризиса это вакцина, а точнее, ее эффективность, поскольку именно пандемия и все сопутствующие ей локдауны породили те проблемы, которые имеют место в России сегодня.
- К счастью, пока разработанный российскими учеными «Спутник V» демонстрирует хорошие результаты, что дает надежду на переломный момент в эпидемиологической ситуации уже в этом году. Кроме того, текущая ситуация с Covid-19 не идет ни в какое сравнение с прошлогодней, поскольку российский протокол лечения считается одним из самых эффективных, да и подготовка персонала и медучреждений гораздо лучше.
- Радует и то, что наконец-то начала стабилизироваться ситуация с мировыми ценами на нефть. Вот и российские марки начали демонстрировать устойчивый рост, хотя на внутреннем валютном курсе эта тенденция пока так и не отразилась. Скорее всего, виной действия ЦБ, который продолжает наращивать свои запасы, удерживая рубль на условном дне. е секрет, что ключ от кризиса – это вакцина, а точнее, ее эффективность, поскольку именно пандемия и все сопутствующие ей локдауны породили те проблемы, которые имеют место в России сегодня. Вопреки всевозможным страшилкам, российская экономика далеко не в аутсайдерах, занимая 6-е место во всем мире и 2е в Европе по таким важнейшим показателям, как ВВП и ППС. Если же брать в расчет объем номинального ВВП, то и здесь Россия демонстрирует относительно неплохие показатели, занимая 11-е и 5-е место в мире и в Европе соответственно, при том, что эти данные приводит Всемирный Банк со ссылкой на независимые экономические отчеты. Что касается дальнейшего развития ситуации, то по заверениям авторитетного издания New York Times Россия имеет все шансы гораздо легче пережить мировой кризис, последствия которого только начинают проявляться. В качестве доводов аналитики NYT ссылаются на богатый опыт государства, которое постоянно пребывает в кризисе, а также на его стойкость, выработанную благодаря санкциям и интенсивно накапливаемым запасам.
- А вот международное аналитическое агентство Bloomberg менее оптимистично насчет российского будущего в условиях кризиса, считая, что он (кризис) ставит под удар экономику республик Центральной Азии. Ну а как будет на самом деле, покажет только время и дальнейший ход эпидемиологической ситуации в стране и за рубежом⁷.

4.3. Социально-экономическое положение Республики Татарстан

Экономика Татарстана — 8-я экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта (2017 г.). Объём валового регионального продукта Татарстана в 2017 году составил 2114,2 млрд рублей. По итогам 2020 года ВРП Татарстана составил 2,45 трлн рублей, или 97,1% к уровню 2019 года. Объем промышленного производства — 2,72 трлн рублей при индексе 96,4%. При этом обрабатывающая промышленность показала умеренный рост - на 2%. Положительный вклад в экономику внесло сельское хозяйство при темпе роста 104%. Объем строительных работ составил 96%.

- На фоне пандемии наблюдалось снижение потребительской активности. Рост реальной заработной платы составил 102,1%, регистрируемая безработица снизилась с пикового значения в августе - с 3,9 до 1,6% на текущий момент.

Итак, всего 2020 год не пережило больше 12,4 тыс. татарстанских организаций самых разных форм собственности (это только официально ликвидированные), закрылись 6,4 тыс. индивидуальных предпринимателей. Каждая четвертая организация (25%) убыточна, что, впрочем, стабильно на протяжении долгих лет. Новые компании тоже открывались менее охотно: их было зарегистрировано всего 9,5 тыс. (против 10,6 тыс. годом ранее) — в основном в сфере строительства и торговли.

_

 $^{^{7}}$ https://offshoreview.eu/2021/03/11/ekonomicheskaya-situatsiya-v-rossii/

В половине секторов экономики наблюдается ощутимое проседание. Самый сильный спад, разумеется, образовался в деятельности гостиниц, кафе и ресторанов, которые простаивали из-за коронавируса несколько месяцев. Их оборот снизился на 35,5%. Неожиданно, но в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений оборотные показатели, наоборот, подросли на 10%. Еще заметнее активность увеличилась в сфере информации и связи — на 23%, очевидно, сыграла свою роль «удаленка». Резко сократилась, по сведениям Татарстанстата, деятельность по операциям с недвижимым имуществом: оборот в этой сфере снизился на 28,6%. Цифра, конечно, загадочная: за всю Росреестр отчитывался о небывалых историю рекордах продаж с новостройками, так и со «вторичкой». Обороты строительства при этом выросли на 10%. Да и в целом отрасль чувствует себя не так плохо. За январь – декабрь 2020-го крупные организации выполнили строительные работы на 107,3 млрд рублей, или 99,3% к уровню а в целом по отрасли с учетом МСБ — на 96%. При этом важный общеэкономический показатель— обеспечение электроэнергией, газом и паром снизился на 15%. Довольно сильно (на 10,5%) по итогам года просела добыча полезных ископаемых. Ковид тут, конечно, ни при чем: свою роль сыграли ограничения по сделке ОПЕК+, срезавшие показатели добычи сырой нефти в денежном эквиваленте на 21%. Несмотря на это, незначительно подросло производство автомобильного бензина и дизтоплива (на 1,6% и 4,7% соответственно). А вот выпуск топочного мазута сократился на 34% — шаг к более глубоким переделам сырья? При этом, судя по статистике, по состоянию на 1 января 2021-го по сравнению с данными годичной давности запасы топочного мазута в республике возросли на 7,8%, а угля — уменьшились на 3%. Производство шин всех видов, кстати, немного подросло (на 3-6%), а выпуск синтетических каучуков продолжает снижение уже не первый год — по итогам 2020 года их производство уменьшилось еще на 13%.

Если продолжать разговор о химии, то на 6–12% подросли показатели производства удобрений: судя по всему, новая команда на «Аммонии» потихоньку реализует свои планы перестройки предприятия за 12 млрд рублей. Мыла стали производить на 27% больше, чем в прошлом году, а моющих средств — на 8%. Реструктуризировав с помощью «Татнефти» долги, группа «Нэфис» явно расправила плечи. Производство кожи и изделий из нее снизилось в целом по отрасли на 25%. При этом по небольшим производствам удар пришелся гораздо сильнее, особенно если речь идет об изделиях ручной работы. Кроме того, рынок заполонили разные дискаунтеры, которые понизили средний чек, и покупатели просто распределились среди этих игроков», — отмечает предприниматель.

Зато на треть выросло производство текстильных изделий, а выпуск одежды — на 14%. Разумеется, бум произошел в секторе нетканых материалов, которые все, кто мог, направили на пошив масок и средств защиты. В результате эта довольно специфическая область производства поднялась на 50%, уступив только пошиву стеганых одеял, коих в Татарстане стали выпускать на 61% больше. Кроме того, в 4,7 раза (!) взлетело производство мужских меховых шапок — их сшили в прошлом году 40 тыс. штук. А вот изготовление трикотажной одежды упало на 62%, костюмов — на 58%.

Судя по всему, в 2021 году такая тенденция продолжится.

В обувном секторе общее падение на 20%, а производство детской валяной обувитипа валенок снизилось вдвое.

На втором месте среди самых успешных производств — выпуск лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Он увеличился почти на 25% и в общем-то не требует отдельного пояснения, все максимально предсказуемо для ситуации пандемии. При этом Татарстанстат дает конкретику только по трем видам лекарств: для лечения сердечно-сосудистой системы (спад производства на 7,4%), заболеваний глаз (минус 19%) и заболеваний кожи.

В профите оказались и производители пищевых продуктов (индекс промпроизводства вырос на 14,1%) и напитков (плюс 7,4% к прошлому году). Здесь в лидерах увеличившееся почти на треть производство нерафинированного растительного масла (выпуск рафинированного упал при этом на 18%), молока (плюс 31%) и пива (плюс 23%). При этом на 40% сократилось производство круп, существенно снизился выпуск рыбных консервов и майонезных соусов.

4.3.1. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

За два месяца 2021-го Росреестром Татарстана⁸ зарегистрировано более 16 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. В прошлом году за этот же отрезок времени татарстанцы интересовались земельными участками в 3 раза реже: тогда было зарегистрировано всего чуть более 5 тыс. таких сделок. Самое же большое количество земельных участков Росреестром РТ зарегистрировано в феврале текущего года — 9 508. Это абсолютный рекорд.

В целом спрос на земельные участки, по данным ведомства, начал уверенно расти начиная с мая 2020 года: ежемесячно ведомством регистрировалось от 4 тыс. до 6 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. Однако уже в этом году в январе данный показатель перешагнул отметку в 6 тыс., а в феврале достиг своего максимума.

«Примечательно, что татарстанцы также стали чаще брать земельные участки в ипотеку. Так, например, если в допандемийный 2019 год в среднем нами регистрировалось 1,2–1,3 тысячи ипотек на земельные участки, то в 2020-м начиная с июня регистрируется по 2,5–2,8 тысячи таких сделок. В начавшемся году тенденция сохраняется», — отметила заместитель руководителя управления Росреестра по РТ Лилия Бурганова.

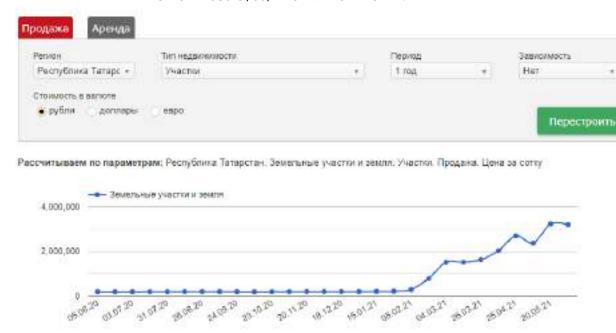
Спрос на земельные участки, да и на всю недвижимость в целом существенно возрос в последние полгода. Рост спроса именно на земельные участки в первую очередь связан с тем, что в период пандемии и режима самоизоляции многие семьи всерьез задумались о приобретении загородной недвижимости для постоянного либо кратковременного проживания. Также причиной роста спроса на недвижимость в целом послужило снижение ставок по ипотеке на покупку земельных участков, средняя ипотечная ставка на сегодняшний день составляет 7,5 процента годовых, а в сельской местности также действует программа "Сельская ипотека", процентная ставка по ней составит менее 3 процентов годовых на весь срок кредитования.

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Красноярском крае и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Рис. 1

Цена продажи участков в Республике Татарстан

⁸ https://www.business-gazeta.ru/news/511155



Источник: https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного

жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не куплипродажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);
 - рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Основные Классификация рынков недвижимости

Табл. 4.1

основные классификация рынков недвижимости								
Признак классификации	Виды рынков							
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов							
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой							
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)							
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства							
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций							

Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Вид сделок		Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав	
Отраслевая		Промышленных объектов, сельскохозяйственных объ	ектов,
принадлежн	НОСТЬ	общественных зданий, другие	
Форма соб	СТВЕННОСТИ	Государственных и муниципальных объектов, частных	
Способ	совершения	Первичный и вторичный, организованный и неорганизовс	янный,
сделок		биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированн	ный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Табл. 4.2 Таблица классификации производственно-складской недвижимости по классам качества

Nº	Характеристи				Кла	ССЫ			
п/п	ка	Α		В		С		D	
1	Местоположе ние, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприят ия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенн ая территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно - планировочны е решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленн ое под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неатапливаемы й ангар арочного типа, сельхозпострой	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструирова нное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструирова нное в хорошем ил удовлетворитель ном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворитель ном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурны й режим, вентиляция, противопожарн ая сигнализация, автономная электростанция пожаротушени	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарна я сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдени е)					

N∘	Характеристи		Классы						
п/п	ка	Α	В	С	D				
		е, видеонаблюден ие); система учета и контроля доступа сотрудников							

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объекты недвижимости относятся к следующим сегментам рынка недвижимости:

Оцениваемое имущество относится к следующим сегментам рынка недвижимости:

- торгово-офисная недвижимость,
- Производственно-складская недвижимость,
- загородная недвижимость;
- земельные участки коммерческого назначения (земельные участки под размещение объектов промышленно-складского и торгово-офисного назначения).

По каждому из выше приведенного сегмента Оценщиком был подготовлен обзор рынка с учётом местоположения на территории Республики Татарстан.

4.5. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

- 1. Основная покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
- 2. Посредники организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
- агентства недвижимости сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
- 3. Инвесторы организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью —KnightFrank, Атлант и увеличения её стоимости.

- 4. Девелоперы компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
- 5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
- 6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом находится на достаточно высоком уровне.
- 7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
- 8. Важный участник рынка недвижимости государство, функция которого регулировать рынок и устанавливать правила игры.

4.6. Обзор коммерческой недвижимости г.Казань г. 10

Общий объём предложения качественных офисов составил более 675,6 тыс. м2 и представлен 130 бизнес-центрами, из которых сертифицировано РГУД 44.

В 2019 году предложение увеличилось на 22 тыс. м2 арендопригодной площади. После реконструкции открыт новый бизнес центр «Кремлевская Плаза» на ул. Московской (сейчас проходит сертификацию РГУД), заявлен как класс А, но пока соответствует скорее В+. В классе А был введен БЦ URBAN на ул. Островского, при этом бизнес центр был открыт со 100% заполняемостью.

К декабрю 2019 года уровень вакансии по всем районам города составил — 8,2%.

Высокий спрос арендаторов сохранен в Ново-Савиновском районе, вакансия которого составляет 3%, такая же вакансия в Московском районе, представленном наименьшим количеством качественных предложений, расположенных на границе выше названной локации.

Низкую вакансию сохраняют бизнес центры качественных офисов класса «А» (3%) и «В+» (8%).

В 2020 году планируется ввод новых объектов в Ново-Савиновском районе на ул. Гаврилова (класс В) и в Вахитовском на ул. Право-булачная (класс А).

Распределение и уровень

вакантных площадей по районам Советский Приволисний ■ 1156 Ново-Савиновский Площадь зданий: Московский Уровень ванански Кировский Вахитовский Авиастроительный 10% 30% 20% 100 000 200000 ñ 300000 同 Распределение и уровень вакантных площадей по классам 500 000 Площадь зданий Уровень вакансии 400 000 300 000 10% 200 000 100 000 0

B

B+

Источник информации: https://ud-group.com/2020/01/20/1451/

C

-

 $^{^{10}}$ Источник информации: https://ud-group.com/2020/01/20/1451/

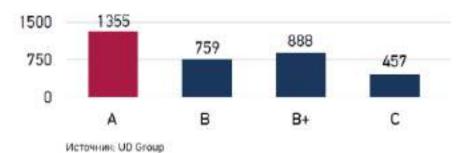
Коммерческие условия

Рост средней арендной ставки относительно 2018 года составил 11%.

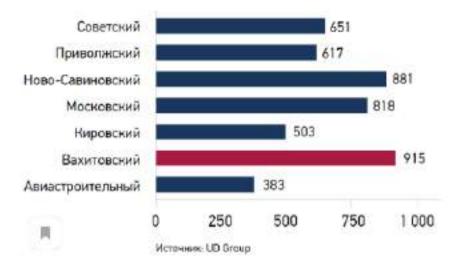
Основной рост ставки произошел в Вахитовском районе в связи с вводом новых объектов высокого класса. При этом, наибольший рост ставок показал класс «В» и «В+» (на 10,3% и 9,9% соответственно).

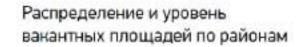
Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 355 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса B+-888 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса B-759руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса C-457 руб./м²/мес.

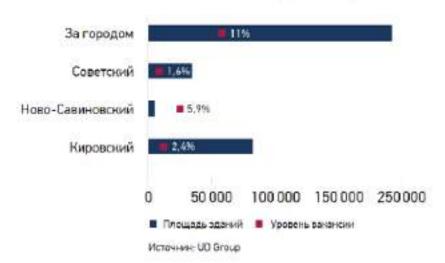
Средняя арендная ставка по классам



Средняя арендная ставка по районам

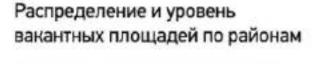


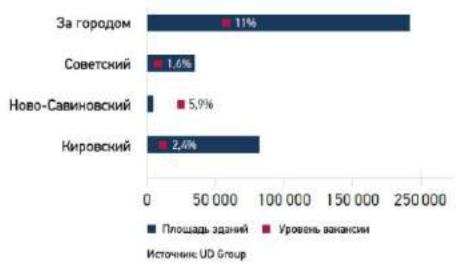




Индикаторы рынка - Склады

Общий объём предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. $м^2$ и собственных логоцентров 53,5 тыс. $м^2$.





Рынок производственно-складских помещений Казани разделяется на общедоступные и собственные логоцентры, при этом объем последних, по числу заявленных в 2019 году проектов, должен в разы превысить объем общедоступного предложения. Собственные распределительные центры в близи столицы Татарстана занимают торговые сети и электронная коммерция.

В 2019 году складской комплекс АйсБилдинг, общей площадью 6000м2 и так и не нашедший своего арендатора с 2012 года, был продан компании Мироторг. К строительству заявлены: Распределительный центры магазина Пятерочка в г. Зеленодольск (built-to-suit) площадью: 39,5 тыс. м2 и в г. Елабуга площадь 17,2 тыс. м2; логистический комплекс компании ОZON (38 тыс. м2), Распределительный центр интернет-магазина WILDBERRIES (100 тыс. м2), Индустриальный парк Татспиртпром (М7, Пестречинский район, площадь участка 151 га), Распределительный центр ЗМК (4,9 тыс. м2), Логистический центр

для фирменной бытовой техники Позис (15 тыс. м2). По данным KnightFrank, Казань уже вошла в пятёрку городов (4-е место) с наибольшим количеством площадей, построенных для распредцентров (150 тыс. м2) и при реализации всех заявленных проектов в 2020 году поднимется на лидирующие позиции.

Вакансия логоцентров класса А и В составляет 7,6%, а в складах классов С — примерно 20% вакантных площадей. Но спрос на готовую складскую недвижимость удовлетворить арендодателям достаточно сложно из-за различных технических требований арендаторов, поэтому на рынке отмечен тренд строительства качественных складских площадей под конкретного заказчика (built-to-suit).

Офисная недвижимость

Наибольший спрос остается на офисные помещения небольшой площади до 35 м2, что обусловлено развитием малого и среднего бизнеса, имеющих численность сотрудников в среднем до 3-4 человек. При этом арендаторы офисных помещений все больше поддерживают тренд рынка «все включено», когда клиенты не готовы увеличивать свои капиталовложения на ремонт или оборудование офисных помещений в связи с нестабильностью своего бизнеса. На фоне этого в 2019 году продолжило свое развитие направление коворкингов. За 2019 год открылось 2 новых коворкинга: Эковоркинг и SmartSpace. В 2020 году планирует выход на рынок Казани крупнейший коворкинг Workki.

Торговые помещения

Крупные ритейлеры продолжают сохранять к рынку Казани высокий интерес, но готовы участвовать лишь в качественных проектах. Сокращающийся рост потребительского рынка, на фоне макроэкономических факторов (снижение реальных располагаемых доходов населения, инфляция), отражается на слабом росте товарооборота ритейлеров. Оптимизация (сокращение размеров всех форматов, сокращение торговых точек) и консолидация (сокращение количества игроков на рынке) текущего бизнеса продолжится в ближайшие несколько лет. Это отразится на структуре спроса в 2020 году — замедление развитие фэшн-ритейлеров среднего ценового сегмента, гипермаркетов и рост различных развлечений, сервисов, общепита, health&beauty.

Изменение потребительского спроса так же влияет на стрит ритейл, что отражается на сокращении торговых точек и планов открытия, считавшихся надежным арендатором, продуктового ритейла. Для остальных арендаторов торговли важным фактором для открытия остается ценовая нагрузка аренды и уже в 2019 году ритейлеры категорично относились к объему необходимых площадей. Если ранее в стрит ритейле арендатор мог позволить увеличение торговой площади в пользу расположения и трафика помещения, то на сегодняшний день объем возможной для торгового зала площади остается не именным.

Склад

На сегодняшний день уровень предложения на рынке складской недвижимости Казани несколько превышает текущий спрос. При этом высокая вакансия в основном в классе C, а склады класса A и B имеют вакансию 7,6%.

Основной спрос предпочитает систему builttosuit, данные склады занимают сегменты продуктового ритейла и e-commerce. На 2020 год отмечено увеличение заявленных проектов строительства подобных площадок.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка коммерческой недвижимости, можно сделать следующие выводы:

• Наибольший спрос остается на офисные помещения небольшой площади до 35 м2, что обусловлено развитием малого и среднего бизнеса, имеющих численность сотрудников в среднем до 3-4 человек. При этом арендаторы офисных помещений все больше поддерживают тренд рынка «все включено», когда клиенты не готовы увеличивать свои капиталовложения на ремонт или оборудование офисных помещений в связи с нестабильностью своего бизнеса.

• Рынок производственно-складских помещений Казани разделяется на общедоступные и собственные логоцентры, при этом объем последних, по числу заявленных в 2019 году проектов, должен в разы превысить объем общедоступного предложения. Собственные распределительные центры в близи столицы Татарстана занимают торговые сети и электронная коммерция.

4.7. Анализ земельного рынка г. Казани и Республики Татарстан

Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, еще не сформировался. Наибольшее количество сделок связано с выкупом земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений, и в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса проводится по нормативной стоимости (стоимости выкупа), рассчитываемой кадастровой стоимости.

Незначительное количество собственно рыночных сделок также имеют место. Как правило, это купля-продажа незастроенных земельных участков в г. Казань. Наибольшим спросом в области пользуются участки для жилищного строительства и для коммерческой недвижимости. Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под строительство коммерческой недвижимости и под индивидуальное строительство.

Согласно мониторингу цен на недвижимость и земельные участки Татарстана, подготовленному Минземимуществом РТ, в столице республики средняя стоимость кв. метра выросла на 7,2% и составила 39,5 тыс. рублей.

В настоящее стоимость земли стабилизировалась. По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков в Казани: диапазон цен на участки в центре составляет от 8 до 25 тыс. рублей за кв. метр, в историческом центре – до 30 тыс. Участки вдоль основных транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. В городах Альметьевске, Набережных Челнах, Нижнекамске, Бугульме, Елабуге стоимость земель производственного назначения составляет от 300 до 2 000 рублей за кв. метр, под строительство объектов административно-торгового назначения – до 5-7 тыс. рублей.

В остальных населенных пунктах республики цены на земельные участки заметно ниже. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может доходить до 2-3 тыс. рублей за квадратный метр.

Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути;
- электроэнергия;
- газоснабжение;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи);
- Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций является наиболее существенным фактором.

После определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу.

Мониторинг незастроенных земельных участки (земли населенных пунктов)

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости.

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости, и от оценочных фирм

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость, тыс. руб. за м2	Максимальная стоимость, тыс. руб. за м2
Казань	Исторический центр	10,0	35,0
казань	Транспортные магистрали	6,0	15,0

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость, тыс. руб. за м2	Максимальная стоимость, тыс. руб. за м2
	Районы массовой жилой застройки	2,5	12,0
	Промышленная зона	1,5	8,0
	Центральная часть города	1,5	12,0
Альметьевск	Районы массовой жилой застройки	1,3	8,0
	Промышленная зона	0,5	2,5
	Центральная часть города	1,6	8,5
Набережные Челны, Нижнекамск	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,25	0,5
Бугульма, Лениногорск		0,3	0,75
Елабуга, Чистополь		0,15	0,50
Верхнеуслонский район		0,3	2,5
Высокогорский район		0,3	1,5
Зеленодольский район		0,5	3,5
Лаишевский район		0,3	3,2
Пестречинский район		0,3	2,0
Рыбно-Слободской район		0,25	0,8
Тукаевский район		0,15	0,4

Мониторинг цен на земельные участки составлен на основе данных, полученных от муниципальных образований, из печатных изданий о недвижимости, а также средней кадастровой стоимости земель по районам республики.

Специалисты Управления Россельхознадзора по РТ провели мероприятия по обследованию земель сельскохозяйственного назначения с целью выявления и устранения их ненадлежащего использования в Татарстане.

В результате проверки выявлено 39,2 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в Муслюмовском муниципальном районе РТ – 9,6 тыс. га, Нурлатском – 2,5 тыс. га, Лаишевском – 2,4 тыс. га, Чистопольском – 5,3 тыс. га, Альметьевском – 5 тыс. га, в Бугульминском, Верхнеуслонском, Высокогорском, Лениногорском, Пестречинском, Тетюшском районах – более 1,5 тыс. га.

Управлениями сельского хозяйства и продовольствия в муниципальных районах РТ составлен план мероприятий по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, который предусматривает их передачу эффективным хозяйствующим субъектам.

Таким образом, вовлечено в оборот свыше 14 тыс. га земель, в том числе около 2 тыс. га – в Чистопольском районе, более 1 тыс. га – в Альметьевском, Пестречинском, Арском, Нижнекамском и Тетюшском муниципальных районах РТ.

Часть земель общей площадью более 10 тыс. га, имеющую низкий естественный уровень плодородия, заросшую кустарником и мелколесьем и неудобную для обработки, Министерством сельского хозяйства и продовольствия РТ рекомендовано перевести в древесно-кустарниковые насаждения без изменения категории земель. Так, в Агрызском муниципальном районе РТ в 2013-2017 годах переведено около 8 тыс. га песчаной пашни в древесно-кустарниковые насаждения, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения.

В целях улучшения доказательной базы специалистами отдела земельных и имущественных отношений Минсельхозпрода РТ внесен ряд предложений в проект постановления Правительства РФ по утверждению перечня признаков неиспользования земель сельскохозяйственного назначения. Эти предложения касаются части передачи полномочий субъектам РФ по определению негативных процессов, в числе которых зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью, заболачивание, распространение водной эрозии, уплотнение почвы, захламление, рекультивация нарушенных земель, нахождение на земельном участке незарегистрированных карьеров и свалок и ряд других признаков, сообщает пресс-служба Минсельхозпрода РТ.

Рыночные цены на земли сельхозназначения подвержены значительным колебаниям, однако в целом наблюдается тенденция их роста, объясняется это тем, что сельхозпроизводителями более активно стали использоваться залоговые механизмы и кредиты направляются на развитие сельскохозяйственного производства. Спросом пользуются и земли, расположенные в непосредственной близости от населенных пунктов, так как за счет них возможно расширение существующих населенных пунктов и строительства на этих участках жилых домов.

Земельные участки под ИЖС, как ожидали многие потенциальные покупатели, в кризисное время подешевели. Однако снижение стоимости не было столь значительным, так как ряд собственников ввиду низкого спроса просто сняли свои участки с продажи. В настоящее время после весенне-летнего повышения цен стоимость земли стабилизировалась. Помимо качественных характеристик, таких как форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, соседство, видовые характеристики, на стоимость земельных участков первостепенное значение оказывает их месторасположение. По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков в Казани: диапазон цен на участки в центре составляет от 8 до 25 тыс. руб. за кв.м., в историческом центре – до 30 тыс. руб. Участки вдоль основных транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс. руб. за 1 кв.м., в районах жилой застройки - от 2,5 до 12 тыс. руб. за 1 кв.м., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

Цены на земельные участки в городах г. Альметьевск, Н. Челны, Нижнекамск заметно ниже, чем в г. Казани. Стоимость земель производственного назначения от 150 руб. до 1000 руб. за 1 кв.м., под строительство объектов административно-торгового назначения – до 8-10 тыс. руб. за 1 кв. Заметно ниже цены на земельные участки в остальных населенных пунктах республики. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к г. Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может доходить до 2-3,5 тыс. руб. за 1 кв.м.

Помимо близости к городу есть понятие престижности некоторых мест, что связано с дефицитом свободных земельных участков в этих районах, а также хорошими экологическими характеристиками. В целом на рынке земельных участков царят тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

4.8. Анализ рынка загородной недвижимости г. Казани и Республики Татарстан

По данным аналитиков, на российском рынке в I квартале 2019 года количество предложений, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, выросло на 14%, спрос – на 18%. В большинстве регионов выросли и цены на загородную недвижимость.

Татарстан в рейтинге регионов по доступности такого жилья занял 23 место. Средняя цена загородного дома в республике составляет 3,2 млн рублей, что выше прошлогоднего показателя на 3,8%. Такой же рост показала стоимость коттеджей, выросшая до 7,5 млн рублей.

Цены на загородные дома в республике начнут расти осенью 2019 года. «Пока стоимость загородной недвижимости выросла незначительно. Мы видим, что в прошлом году поднялась в цене «первичка», в этом году – «вторичка». Загородная недвижимость традиционно запаздывает в этом отношении. Однако уже осенью или в начале следующего года цены вырастут на 10-15%.

Еще больший рост, по словам эксперта, маловероятен, так как покупательская способность населения не увеличивается и застройщики не стремятся к резкому повышению цен. Андрей Савельев обратил внимание, что вместе с этим растет спрос на загородную недвижимость.

«Самый большой спрос наблюдается на недвижимость стоимостью 4-6 млн рублей. Чаще всего это дома площадью 120-140 квадратных метров с земельным участком 6-8 соток. Также спросом пользуются пустые земельные участки с коммуникацией и хорошими подъездными путями», – сказал Савельев.

Среди популярных направлений эксперт назвал Лаишевский и Пестречинский районы, а также Высокую гору. «Чуть реже выбирают зеленодольское направление. Оно не так привлекательно из-за транспортной доступности», – сказал Савельев.

Смещение спроса за город

Цены на загородную недвижимость растут по всей России. «Несколько предыдущих лет на рынке наблюдалось замедление, но 2018 год стал разворотным, так как интерес населения постепенно начал смещаться в сторону загородного жилищного строительства. Этому способствуют распространение ипотечных кредитов на такой формат жилья и возможность применять материнский капитал для оплаты части ипотечного кредита на загородный дом.

По его словам, объем предложения на этом рынке, куда входят дома, коттеджи, таунхаусы и земельные участки, увеличился на 14%. Спрос на такие объекты рос активнее и составил 18%, что помимо общего удорожания жизни подогрело отпускные цены и на эту категорию недвижимости

4.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования,с указанием интервала значений цен

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка земельных участков производственного назначения, коммерческого назначения торгово – офисного назначения, рынке индустриальной недвижимости, торгово – офисного назначения, жилых домов, и рынка ставок аренды на объекты производственно-складского назначения, торгово – офисного назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом вариантах его использования.

Обзор предложений приведён в таблицах ниже:

Табл. 4.3

Данные по продаже коммерческой земли индустриального назначения в г.Казань

N∘N∘	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Казань, Советский район р-н Советский	6500	26 000 000	4000	Земельный участок 6 500 кв.м. Журналистов 62 (рядом вьетнамский рынок). Идеально под строительство склада и офиса. Территория асфальтирована, ограждена, под охраной, есть разгрузочная рампа. Хорошие подъездные пути. Недалеко железнодорожная ветка. Газ, Электричество, канализация. Собственник.Цена ниже рыночной!	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_65_sotpromnaznachen iya_1898163598
2	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 28Д Горьковское шоссе	2020	10 200 000	5049,50	Кадастровый номер 16:50:290101:104Продается земельный участок 20,2 соток в производственной зоне (П1) по ул. Горьковское шоссе, напротив завода Данафлекс, рядом магазин Мегастрой. Коммуникации расположены вдоль участка. Участок подойдет под строительство: - Офисного здания; - Складских помещений; - Производственной базы; - Торговых помещений и т.д.Один собственник, физическое лицо. ГПЗУ получено. Рядом: Горьковское шоссе, Восстание, Фрунзе, Болотникова.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_20.2_sotpromnaznach eniya_1255244703
3	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул. р-н Приволжский	600	4 800 000	8000,000	Продажа. Земельный участок, 600 кв.м, на 1 линии улицы Тихорецкая, перекресток с улицойКрутовская, рядом улицы Техническая, Магистральная. Все коммуникации рядом. Оптимально под автосервис, автомойку, склад с офисом продаж.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_6_sotpromnaznacheni ya_1944077829
4	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул. р-н Приволжский	2400	11 800 000	4916,67	Продажа, Земельный участок, общая площадь 2400 кв.м, первая линия улицы Тихорецкая, перекресток с улицей Крутовская, рядом улицы Магистральная. Техническая, Складская, все коммуникации рядом, зона П2: под строительство складов, производственного помещения, автосервиса, автомойки. Собственность, без обременений.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_24_sotpromnaznachen iya_1944779891
5	Республика Татарстан, Казань, ул. Журналистов, 62 р-н Советский	3600	16 500 000	4583,33	Продается право аренды на земельный участок по адресу г. Казань, Журналистов, 62. Участок расположен рядом с торгово-офисным центром "УниЦентр", напротив Вьетнамского рынка. Общая площадь: 3 623 кв.м. На территории расположены складские комплексы: 16:50:050211:138 (1741,2 м2) - кирпичное строение в два этажа; 16:50:050211:123 (369,6 м2) - холодный склады сданы в аренду, возможно рассмотреть как покупку готового бизнеса. Стоимость: 16 500 000 руб.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_36_sotpromnaznachen iya_1361262980

N₂N₂	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	30 000	50 000 000	1666,67	Продам земельный участок промышленного назначения ЗГа. Участок правильной формы, ровный. Удобное месторасположение. Участок располагается между НЭФИС (Ms.Ricco) и базой X5 Retailgroup Асфальтированный подъезд Категория земель: Земли промышленности и энергетики Отлично подойдёт для собственного производства, склада, логистического комплекса автостоянок и.т.д. На территории участка два складских помещения по 450кв.м (высота потолков 6м) Коммуникации: электричество и газ по границе, вода скважина. Помощь при получении ТУ на любые коммуникации и согласования.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_3_ga_promnaznacheniy a_1198899438
7	Республика Татарстан, Казань, пр. Хезмэт Мамадышский тракт	4000	5 800 000	1450,00	Собственник. Производственно-логистический парк Вертелевка общей площадью 44 Га расположен в Советском районе г. Казани в 1 км от развязки Мамадышский тракт-федеральная трасса М7 (Москва-Уфа)-Пестрецы. Генеральным планом г. Казани 2019г. предусмотрена функциональная зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций. Завершается разработка проекта планировки территории «Вертелевка» определяющего общую планировочную структуру территории, коридоры дорог и инженерных сетей, функциональное зонирование. Наличие подъездных дорог с асфальтированным покрытием, удобное расположение (въезд/выезд из города), связь с основными магистралями обуславливают высокий потенциал развития данной территории в среднесрочной перспективе как современного индустриального парка. В проекте реализуются земельные участки площадью от 0,2 га с перспективой размещения производственно-складских и перерабатывающих баз до 5 класса опасности, логистических комплексов, административных объектов и объектов оптовой торговли.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_40_sotpromnaznachen iya_1000668214
8	Республика Татарстан, Казань, микрорайон Адмиралтейская Слобода р-н Кировский	1000	3 500 000	3500,00	Продаются земельные участки пром. назначения площадью от 1 000 кв.м. (от 10 соток) Цена зависит от размера и местоположения. Белая сплошная линия на фото - граница участков, пунктирная линия - условные границы деления, возможно менять. Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных зданий и сооружений. Сети: электричество, газ, водообеспечение/водоотведение. Находится в 5 минутах езды (7 км) от Казанского Кремля, на пересечении реки Волга и старого русла реки Казанка Прилегает к территории торгово-офисного комплекса «Петрушкин Двор». Остановки общественного транспорта, большой людской и транспортный трафик. Преимущества: выход на площадь+магистраль+две улицы 7 км. (5 минут езды) от Казанского Кремля электричество, газ, вода, канализация. Для бесплатных звонков используйте WhatsApp	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_10_sotpromnaznachen iya_1624448266
9	Республика Татарстан, Казань, микрорайон Адмиралтейская Слобода	40000	270 000 000	6750	Продается земельный участок пром. назначения площадь 40 000 кв.м. (4,0 гектар) состоит из смежных земельных участков (16:50:280101:1033, 1031, 923 895) посмотреть можно здесь возможно разделение участков Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_4_ga_promnaznacheniy a_533021373

№№ Местоположен	ие Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
р-н Кировски	Ĭ			Производственных зданий и сооружений Согласно Проекта планировки территории "Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода", возможно перезонирование в зону ДЗ. подробнее Сети: электрическая мощность 800 КВт (два БКПП), газ 127 тыс.кбм/мес (ГРП), водоснабжение/водоотведение 350 кбм/мес находится в 5 минутах езды (7 км) от Казанского Кремля, на пересечении реки Волга и старого русла реки Казанка Городской квартал в границах: Юг - перекресток ул.Большая/ул.Боевая (набережная р. Волга) Запад - ул. Набережная (набережная р. старая Казанка) Север - планируемая застройка жилой комплекс "Адмиралтейский" Восток - городская площадь перекрестка ул. Клары Цеткин/Адмиралтейская. Прилегает к территории торгово-офисного комплекса «Петрушкин Двор». Остановки общественного транспорта, большой людской и транспортный трафик. Недалеко школа (1000 учащихся), 2 детских сада, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева, сад рыбака. Рассмотрю вариант входа в проект землей в обмен на построенное. Преимущества: выход на площадь+магистраль+две улицы обособленная территория (городской квартал) вид на Верхний Услон и острова Волги (с отметки + 4,0 метра) недалеко школа на 1000 мест, 2 детских сада автобусные остановки на площади – 100 м. электричество, газ, вода, канализация. Для бесплатных звонков используйте WhatsApp.	
Республика 10 Татарстан, Казань, ул. Сар Садыковой, 63,		21 000 000	14000,00	Продается земельный участок в историческом центе г. Казани по ул. Сары Садыковой с разрешенным использованием под авторемонтные предприятия. Земельный участок расположен согласно карте зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки г. Казани в зоне П1И: — объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; — автозаправочные станции и т.д. В настоящее время на земельном участке расположена действующая газовая заправочная станция. Земельный участок имеет правильную форму, идеальную для строительства объекта практически любого назначения. Земля находится в собственности. Первая линия! Преимущество данного участка в том, что имеются все коммуникации: свет, вода, газ. Отличное расположение, идеальная транспортная доступность и высокий автомобильный трафик! Если у Вас возникнут вопросы — звоните, всегда рада Вашему звонку!, Казань г, Вахитовский, улица Сары Садыковой 63А, продается участок, 15 соток	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_15_sotpromnaznachen iya_1944432295
Республика Татарстан, Казань, Советс район Мамадышский тракт	6200	10 540 000	1700,00	Продаётся участок 62 Сотки промназначения в производственно логистическом парке Вертелевка. Кадастровый номер и информация на фото. Собственник.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_62_sotpromnaznachen iya_1926134789
Минимальное значени	9				1450,00
Максимальное значен	ие				14000,00
Среднее значение					4886,617

Вывод: диапазон цен на земельные участки производственного назначения в г. Казаньварьируется от 1450,00руб./кв. м до 14 000руб./кв. м, среднее значение 4 886,00руб./кв. м. Данный разброс цен связан с физическими характеристиками объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Данные по продаже коммерческой земли торгово – офисного назначения в г.КазаньТабл. 4.4

N∘N∘	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 16	500	11 000 000	22000	Рядом - МакДональдс, супермаркет Бахэтле, Соло-Центр. Зона Д2. Вид разрешенного использования - торговые объекты, офисы Идеально подойдет под строительство торгового центра, кафе/кофейни, офиса продаж. Большой пешеходный трафик обеспечит Вам поток клиентов. Возможно строительство не капитального объекта, получены тех.условия на подключение электричества. Право собственности зарегистрировано. Один собственник - физ.лицо	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_5_sotpromnaznacheni ya_1178638319
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Журналистов, 62к7 р-н Советский	6340	38 000 000	5993,691	Земельный участок 6336 кв.м . Продажа от собственника. Торг.Рассрочка.Обмен на торговую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_63.4_sotpromnaznach eniya_811270026
3	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	4000	16 000 000	4000	Продается земельный участок площадью 4026 кв.м. в Республике Татарстан г. Казань, Приволжский район, ул Техническая, Участок 33, кадастровый номер 16:50:080504:14, координаты 55.757207, 49.129249, земельный участок в собственности, обременения отсутствуют. Удобный заезд со стороны дороги.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_40_sotpromnaznachen iya_1240611122
4	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Константиновка Мамадышский тракт	1520	15 000 000	9868,421	Продаю земельный участок на первой линии мамадышского тракта, участок в собственности. Участок ровный. Рядом с участком находится производственное здание под ремонт и мойку автомобилей.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_15.2_sotpromnaznach eniya_1896343223
5	Республика Татарстан, Казань, Мамадышский тракт Мамадышский тракт	850	12 500 000	1470,588	Продается земельный участок от собственника (промназначение — Д2). Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, хостелы, общепит - зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты - участок без обременений - все коммуникации - территория огорожена забором - двое ворот	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_8.5_sotpromnaznache niya_1946538329
6	Республика Татарстан, Казань, Советский район	5000	35 000 000	7000	Окружение: Торговыецентры Франт, Мега, п.Вознесенское, Восточный, Алтан. Трафик: Интенсивный автомобильный по прилегающим магистралям Зона градостроительных регламентов: КС по проекту планировки микрорайона "Ноксинский спуск" Возможные варианты использования: строительства объектов технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования. Складских объектов с административной и торговой функциями. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: - производственные базы жилищно-эксплуатационных и коммунальных организаций; - склады;	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_50_sotpromnaznachen iya_1031018963

NºNº	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					- гаражи, в том числе металлические; - стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые); - паркинги; - стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных ТС - парки грузового автомобильного транспорта; - объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; - автозаправочные станции; - торговые объекты: магазины оптовой торговли; - специализированные торговые объекты по продаже автомобилей; - предприятия общественного питания; - административные офисы; - объекты бытового обслуживания	
7	Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов р-н Советский	1800	20 000 000	11111,11	Продается земельный участок площадью 18 соток по адресу г. Казань, ул. Космонавтов Характеристики и преимущества: — 1-я линия, хорошее месторасположение, , в шаговой доступности Агропарк, остановки общественного транспорта, торговый комплекс и многое другое — удобная транспортная доступность — интенсивный автомобильный трафик.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_18_sotpromnaznachen iya_1945487677
8	Республика Татарстан, Казань, Яркая ул. р-н Приволжский	400	2 950 000	7375	Продаётся земельный участок для бизнеса в Приволжском районе г. Казани., п. Салмачи, ул. Яркая, первая линия, правильной формы. Земельный участок, площадь 400 кв. м., разрешённое использование: магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание, также подойдёт для ремонта автомобилей, складов и т.д. Газ, электричество, вода вдоль участка, асфальтированная дорога.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_4_sotpromnaznacheni ya_1826404208
9	Республика Татарстан, Казань, ул. Сары Садыковой	1500	21 900 000	14600	Предлагаем Вашему Вниманию земельный участок, расположенный на пересечении улиц С. Садыковой/ С.Сайдашева. Площадь земельного участка 1503 кв.м. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Участок угловой, соответственно удобные подъездные пути. Возможные варианты использования: многоквартирные жилые дома, административные офисы, объекты общественного питания, торговые объекты и многое другое.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_15_sotpromnaznachen iya_1890273096
10	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая	1700	17000 000	10000	Земельный участок площадью 1717 кв.м, прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и ГабдуллыТукая,в Вахитовском районе Казани. Расположен в 500 метрах от площади Вахитова-одной из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города. Идеально подходит для строительства автоцентра, автосервиса, АЗС. Возможен раздел на два участка с отдельными въездами, также возможна реализация комплексного проекта строительства с двумя индивидуальными подъездами на участок с разных улиц. Есть возможность	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_17_sotpromnaznachen iya_1762800811

N∘N∘	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					подключения к электросетям,водопроводу,канализации. Кадастровый номер 16:50:011723:28.	
11	Республика Татарстан, Казань, Роторная ул., 1Г	3700	75 000 000	20270,27	Продам земельный участок 37 соток (25+12) с эскизным проектом и разрешением на строительство торго-офисного центра на 2900 м2	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_37_sotpromnaznachen iya_1939216326
Минил	Минимальное значение					1470,588
Максі	Максимальное значение					22000
Среді	Среднее значение					10036,59

Вывод: диапазон цен на земельные участки коммерческого назначения в г. Казань варьируется от 14701,59 руб./кв. м до 22 000 руб./кв. м, среднее значение 10036,60руб./кв. м. Данный разброс цен связан с физическими характеристиками объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Данные по продаже коммерческой земли ИЖС в г.КазаньТабл. 4.5

NºNº	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Лаишево	1000	350 000	350	Продам земельный участок в Лаишевскомрайоне,пос Мысовский,5 мин от гЛаишево,расположен в экологически чистом месте,недалеко р Меша,Кама.По поселку проходит газ,вода,свет- счётчик уже установлен на участке,асфальт.Ведутся в поселке строительные работы,уже много домов	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchas tok_10_sotizhs_1949819961
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Старая Пристань	1600	400000	2500	Продается земельный участок 16 сот. 250 т.р./сотку. Закрытого типа поселок с. Старая Пристань (Лаишево). Будущие домовладельцы разделяют любовь к загородной жизни и требовательны к окружению.С участка открывается шикарный вид на Камское Море, и граничит с Волжско-Камским заповедником.Поселок предполагает застройку финскими домами НОNКА из клееного бруса и рассчитан на 16 домохозяйств.	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchas tok_16_sotizhs_1886432386
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Русские Саралы	1000	550 000	550	Находятся участки в ПОСЁЛКЕ СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ напротив деревни Русские Саралы живописном месте вокруг лес три озера и Куйбышевское водохранилище Есть постоянные проживающиепроведены Свет Газ и Дорогацена 55тыс за соткуземли ИЖСвсе документы готовырасмотрим на обмен на строительные материалы .пластиковые окна или квартиры и помещенияесть участки 5 соток, 10соток и 12 соток все правильной формы Осталось не много участков, успей купить есть также участки в СОЛНЕЧНОЙ ТРАВКИНО	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchas tok_10_sotizhs_1020440418
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Мысовский	1000	350 000	350	Земельный участок находится в 30 мин. езды от г. Казань, вблизи н.п. Мысовский и Лаишево, в окружении леса и в 800 метрах от Куйбышевского водохранилища, где происходит слияние рек Кама и Волга. Участок ровный, прямоугольной формы, электричество проведено, установлен счётчик (380 V) проводится газ и водоснабжение до участка (стоимость 70000 и 28000уплачена), дешевле не будет	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchas tok_10_sotizhs_929159486
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, д.	600	4 199 000	6998,333	Боровое Матюшино участок на второй линии от реки Волги. Свет, газ. Экологически чистый воздух, сосновый бор. Дорога асфальт, зимой чистится, подходит для круглогодичного проживания. В шаговой доступности песчаный пляж, магазины. Собственник. Обоснованный торг при осмотре.	https://www.avito.ru/kazan /zemelnye_uchastki/uchast ok_6_sotizhs_1931874629

N∘N∘	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник	
	Матюшино, Садовая ул., 49А						
Мини	мальное значение			350			
Макс	Максимальное значение			6998,333			
Сред	Среднее значение			2149,667			

Вывод: диапазон цен на земельные участки ИЖС в г. Казань (Лаишевский район)варьируется от 350руб./кв. м до 6 998,33руб./кв. м, среднее значение 2 149,67 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с физическими характеристиками объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в г. КазаньТабл. 4.6

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительн ый район	2000	40 000 000	20000	г. Казань, улица Короленко, 120 Здание, общей площадью 1 996,9 кв.м. располагается на первой линии и состоит из двух помещений: -производственно-складское, площадью 1801,2 кв.м. высота потолков 6 м, возможно установить кран-балку Кадастровый номер: 16:50:230103:185 -административно-бытовое, площадью 195,7 кв.м., 2 этажа Кадастровый номер: 16:50:230103:1863емля, площадью 13 027 кв.м. в долгосрочной аренае на 49 лет., ежемесячный платеж 67 282 руб. Есть возможность оформления в собственность. Кадастровый номер: 16:50:000000:24906 Кадастровая стоимость всего объекта составляет 96 861 839,08 руб. Электричество, вода, канализация, возможность проведения газа. Удобное место расположение в черте города рядом с транспортными развязками. В 2022 году будет достроен торговый центр "Авиаттика" (самый большой в городе), который располагается на соседнем участке. В ближайшие пару лет, рядом будет построена первая автоматизированная АЗС Есть оценка на 94 251 000 руб., от ООО "АФ "Аудитцентр"Цена указана за продажу 100% доли в юр.лице (НДФЛ сверху) Цена продажи от юр.лица с НДС - 70 000 000 руб.Место интересно долгосрочным арендаторам (есть предварительные договоренности с ТМ "Светофор")Объект имеет высокий потенциал для дальнейшего роста стоимости.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/skladskoe_pomeschenie_20 00_m_1814932185
2	Республика Татарстан, Казань, Московский район р-н Московский	600	7000000	11666,67	Продается производственно-складское помещение по ул.Тэцевская (территория ТЭЦ-3). Площадь 600 кв.м. Одноэтажное капитальное строение, ж/б перекрытия, высота потолков 5 м. Высота въездных ворот-3,5 м, Возможность реконструкции и перепланировки. Есть подсобные помещения, кабинеты, душевая, баня. Земельный участок площадью 1541 кв.м (15 соток) находится в аренде.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/proizvodstvo_tseh_sklad_600 _kv.m_1936821102

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					Арендная плата составляет 18 000 рублей/месяцБольшие ворота, асфальтированная территория, хорошие подъездные пути, выезд на трассу М-7. Подведены все коммуникации: вода, электричество,отопление, канализация. Рядом проходят ж/д пути. Здание в собственности. В непосредственной близости находятся ТЭЦ-3, Оргсинтез, Казанский завод ЖБИ, Казанский завод силикатных стеновых материалов. ул.Тэцевская, Северо-Западная, Автосервисная. Документы подготовлены юристом и готовы к сделке, собственник - физлицо. Ограничений, обременении не имеется, что подтверждается выпиской из ЕГРН. Объект подойдёт для размещения производства, цеха, мастерских, склада и др. Цена объекта ниже кадастровой стоимости!!!	
3	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул.	3035	85 000 000	28006,59	Продается складской комплекс в приволжском районе Казани. Первая линия!. Комплекс состоит из: офисных помещений - 891 кв.м., теплых складов - 381 кв.м., холодных складов - 1601 кв.м., служебных помещений 43,2 кв.м. Участок 37,3 сот., есть открытая площадка. Комплекс расположен в черте города, вокруг много производственных и торговых предприятий на первой линии. к участку примыкает железнодорожная ветка. Заключены долгосрочные договора с арендаторами	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/skladskoe_pomeschenie_30 35_m_883072835
4	Республика Татарстан, Казань, ул. Азина, 106 р-н Советский	213.5	3300000	15456,67	Продам нежилое производственное помещение: 2х этажное, площадью 213,5 кв.м.; и земельный участок под ним площадью 792 кв.м (Чепчуги). В данном помещении на 1м этаже налажены 3 линии производства: 1) Производство автогерметика-прокладки. Производство налажено от начальной стадии - изготовления "пасты" до смешивания с катализаторами - производство автогерметика. Имеется машина по закрыванию туб и нанесению даты изготовления герметика. 2) Производство герметика для стеклопакетов. Оборудование новое, работало только для производство коробок из гофры: имеется стол-пресс, формы для нарезания ячеек, коробок. На 2м этаже место для отдыха/обеда, которые всегда можно переоборудовать/наладить под другие производства. Кроме того, на 1м этаже также имеется много свободного места для хранения заготовок, форм, размещения офиса и пр.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/proizvodstvennoe_pomesch enie_213.5_m_1913509184
5	Республика Татарстан, Казань, ул. Восстания, 100к208 р-н Московский	20813	199 000 000	9561,332	ОПИСАНИЕ Расположено производственное здание на территории индустриального парка Технополис "Химград" по адресу ул. Восстания, 100. Здание состоит из производственной и административной частей. Основная часть здания двухэтажная. В части здания имеется пятиэтажная часть. Каркас здания - ж/б, сетка колонн - 6х6 и 6х9 м, высота 1 этажа - 5,5 м, высота 2,3,4,5 этажей - 5,8 - 10 м. Первый этаж производственной части отапливаемый, со второго по пятый помещения не отапливаются. Все помещения сухие без протечек, капитальный ремонт кровли, полов и всех инженерных коммуникаций произведен в 2012 году. Установлены секционные и металлические утепленные ворота, выполнено благоустройство территория и	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/proizvodstvennoe_pomesch enie_20813_m_1507788833

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					подъездные пути для большегрузного транспорта. Все помещения первого этажа заняты арендаторами, договора аренды краткосрочные без обременений. ИНФРАСТРУКТУРА Освещение на всех этажах Электроснабжение, в здании расположено 3 ТП (количество выделяемых передаваемых мощностей оговаривается дополнительно с потенциальным клиентом) Централизованное теплоснабжение, два тепловых пункта Централизованное водоснабжение и водоотведение Системы пожарной сигнализации и пожарного водопровода Здание расположено в непосредственной близости к КПП Северный 1 у центральной дороги Технополиса "Химград" ПРЕИМУЩЕСТВА Удобное месторасположение объекта и подъездные пути Развитая инфраструктура индустриального парка ПРИМЕЧАНИЯ Стоимость указана с учетом НДС Земельный участок под зданием не в собственности, участок сформирован, требуется его оформление. Площадь участка 16 093 м2. Стоимость продажи здания не предусматривает затраты на выкуп или оформление долгосрочной аренды на земельный участок.	
6	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 10 р-н Приволжский	600	10 500 000	17500	Продаю базу ,производство ,склад,сервис в одном здании. Основные характеристики: — Электричество 15 кВт возможно увеличение; — вода холодная горячая своя канализация; — отопление индивидуальное два пеллетных котла; — грузовой подъемный стол (лифт) на 2 й этаж гП 800 кг; — туалет, душевая для работников; — сауна на 4 чел кабинет руководителя; — холодный склад 100м2; — видеонаблюдение 12 камер; — пожарная сигнализация; — возможна аренда с дальнейшим выкупом, любая форма оплаты.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodam_proizvodstvennoe_ pomeschenie_600_m_191298 9461
7	Республика Татарстан, Казань, ул. Родины, 15А	350	17 500 000	50000	Продаю производственную базу: участок 12 сот, на участке отдельно стоящее кирпичное 3-этажное здание без ремонта 350 кв.м. и ангар с черновой отделкой, общей площадью 300 кв.м. Отличное месторасположение, первая линия от ул. Родина. Подойдет под любое производство или склад.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/skladskoe_pomeschenie_35 0_m_1788373290
8	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к10 р-н Советский	68	1 700 000	25000	ПРОДАЮТСЯ ПОМЕЩЕНИЯ Казань, Сибирский тракт 34, корпус 10. подъезд «А». Собственник продаёт два изолированных помещения общей площадью 67.8 м.кв. Помещения находятся в одном подъезде по указанному выше адресу. Первое помещение (одна комната) площадь - 39,5 м.кв., высота — 4.8м. Часть помещения имеет надстройку площадью 12 м.кв. Помещение расположено на втором этаже здания. Вход с первой линии со стороны улицы Журналистов, рядом с торговым центром ВідZur. В помещении имеется зона отдыха (ночлега). Второе помещение расположено в изолированной части того же подъезда (без соседей, с отдельным входом. Помещение расположено на четвертом этаже и состоит из двух комнат 28,3 м.кв. Помещение оборудовано местом отдыха (ночлега) для персонала. В шаговой доступности остановки общественного транспорта (о. Арбузова, о. Компрессорный завод и Вьетнамский рынок). Имеется собственная парковка. Имеется погрузочно разгрузочная платформа и грузовой лифт до этажа!	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodam_skladskoe_pomesc henie_68.00_m_1887230326

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					Удобно под склад, производство,торговлю. Ближайшие улицы: Ершова Губкина Журналистов Арбузова.	
9	Республика Татарстан, Казань, ул. Короленко, 120	300	4 000 000	13333,33	Продам недорого помещение под производство, склад. Кадастровая цена пустой земли в этом месте - 9 соток - 4 млн. 400 тыс. Круглосуточная охрана, заезд через шлагбаум. Есть бытовка для рабочих, небольшой офис. Земля, 9 соток, в долгосрочной аренде. Возможен подъезд для фур. Электоричество без ограничений, газа нет.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/skladskoe_proizvodstvennoe _pomeschenie_1076053631
10	Республика Татарстан, Казань, Хлебозаводская ул., 1	953	38 120 000	40000	Продается производственно-складская база расположенная в Московском районе г. Казани, по улице Хлебозаводская д. 1. Площадь земельного участка 1640 кв.м., Два здания 649.2 кв.м., и 302,9 кв.м., Площадь офисных помещений 400 кв.м., Холодные склады 290 кв.м., Теплые склады 290 кв.м., Коммуникации (газ свой ТУ, электричество 380 Вт, водоснабжение и водоотведение, ОПС и видео-наблюдение). Парковка для легковых и подъезд для разгрузки фуры. Удобный подъезд и выезд на М-7.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/skladskoe_pomeschenie_95 3_m_1881316511
Мини	Минимальное значение					9561,332
Макс	Максимальное значение					50000
Сред	Среднее значение					23052,46

Вывод: диапазон цен на объекты производственно-складского назначения в г. Казань варьируется от 50 000руб./кв. м до 9 561,33руб./кв. м, среднее значение 23 052,46руб./кв. м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Предложения по продаже офисно - торговой недвижимости в г. Казань

Табл. 4.7

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
1	РеспубликаТата рстан, Казань, Парковая ул., 24 р-н Советский	474	10200000	21518,99	Административное здание с двумя гаражами 474,7 кв.м. и земельным участком 882 кв.м. расположено рядом с парковой зоной в тихом и уютном месте ж. к. Дербышки. Внутренняя дворовая территория комплекса огорожена бетонным забором и воротами. Комплекс оснащен охранно-пожарной системой и системой видеонаблюдения. Имеется пост физической охраны. Доступ в помещения через систему контроля и управления доступом (СКУД). Полы: плитка, линолеум, оконные проемы: стеклопакеты, внутренняя отделка требует косметического ремонта. Помещения обеспечены всей необходимой инженерной инфраструктурой и коммуникациями. Имеется доступ в Интернет. Рядом со зданием своя парковка для автомобилей. В непосредственной близости расположены Комсомольское озеро, лес с множеством прогулочных дорожек, спортивные комплексы и горнолыжная база.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodam_pomeschenie_svo bodnogo_naznacheniya_474 _m_1244527573

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		Подходит для организации спортивного отдыха, общественного питания, торговли, салонов красоты, размещения отделения банка, аптек, медицинских учреждений, хостела, перепрофилирования под любые цели. Есть возможность проведения перепланировок и надстройки второго этажа. Продажа от юридического лица – ПАО «Ростелеком».	
2	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 33Б	29,8	3 590 000	120469,80	Продаю офис площадью 29.8 кв.м., с арендатором -крупной федеральной компанией. Помещение расположено в офисном центре «Парк Победы» на 5/6 этажного центра. Окна данного офиса выходят на Парк Победы. В офисном центре -бесшумные лифты, зона ресепшн, Охрана, большая территория для парковки. Развитая инфраструктура, отличное месторасположение у Парка Победы, ТРЦ Парк Хаус, что создаёт спрос у арендаторов. Отличный вариант для стабильного пассивного дохода от сдачи в Аренду или для собственного бизнеса.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodayu_ofisnoe_pomesche nie_1944391658
3	Республика Татарстан, Казань, Ягодинская ул., 27	287,4	20 000 000	69589,42	Продаются коммерческие помещения свободного назначения, общей площадью 287,4 кв.м., на пересечении улиц Мулланура Вахитова и Ягодинской в Кировском районе г.Казани. Полноценный первый этаж, три отдельных входа, в помещениях стильный ремонт под дизайн проект самих арендаторов. Федеральные арендаторы: продуктовый магазин "Фасоль" и интернет магазин "WildBerries" (отличный арендный поток), хороший пешеходный и автомобильный трафик. Продажа объекта осуществляется как действующий арендный бизнес, вернете вложенные средства за 7 лет, доходность 13% Рассмотрим варианты обмена, бартер, обсуждаются любые условия. торг при осмотре. Проведен капитальный ремонт здания в 2019г, в текущем году проводится ремонт фасадной части	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/pomeschenie_svobodnogo _naznacheniya_287.4_m_1940 246283
4	Республик а Татарстан, Казань, ул. Волкова, 12	325	35 750 000	110000,00	Продам коммерческую площадь в центре Казани. Помещение расположено на первом этаже элитного жилого комплекса "RoyalResidence", находящегося по адресу: ул. Волкова, в Вахитовском районе г. Казань, в самом центре города и представляет собой зал свободного назначения с французскими окнами, общей площадью 325 м2, предусмотрено два отдельных входа с улицы Волкова. В помещении выполнена качественная предчистовая отделка: стяжка полов, штукатурка стен. Подведены все коммуникации: электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и канализация централизованные, 3 мокрых точки. Предусмотрен запасный выход. Высота потолка 3 м. RoyalResidence расположен среди элитной застройки, в пешей доступности от улиц Тихомирнова, Островского, Петербургская, Ульянова-Ленина. Удобный заезд с ул.Тихомирнова, предусмотрена гостевая парковка, многоуровневая подземная парковка, благоустроенная территория. До станции метро Площадь Тукая и "Сукконная слобода" 10 минут пешком, недалеко торгово-развлекательные центры Сувар Плаза, "Гум", "Кольцо", Офисные центры, парки, торговые галереи.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/ofisnoe_pomeschenie_325_ m_1924498800
5	Республика Татарстан, Казань, Кремлёвская ул.	111	6 500 000	58558,56	Торговое помещение, 1 этаж, первая линия, все коммуникации, надежные арендаторы. Отличный объект для инвестиций. Помещение расположено в центре Васильево	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/torgovoe_pomeschenie_s_a rendatorom_1942432682
6	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Лаврентьева, 11 р-н Ново- Савиновски	88	8 200 000	93181,82	Объект №55836 Выгодное вложение! Продается помещение свободного назначения в Ново-Савиновском районе по ул. Лаврентьева д. 11. Общая площадь - 88,1 кв.м., высота потолков - 3,2 м. Оборудован просторный офис с хорошим ремонтом, со всеми удобствами. Установлена пожарная сигнализация, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Имеется своя парковка.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodam_ofisnoe_pomesche nie_88_m_1930838696

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник	
					Удобные подъездные пути, высокий пешеходный и автомобильный трафик.		
7	Республика Татарстан, Казань, ул. Лядова, 2	147.9	4 900 000	33130,49	Продаю отличное офисное помещение в Авиастроительном районе по вкусной цене! Помещение расположено на цокольном этаже по адресу ул. Лядова 2 и оборудовано всем необходимым для комфортного ведения бизнеса. В офисе есть свои санузлы, сауна, комната отдыха и дпополнительне подсобные помещения. Рядом с офисом есть наземный паркинг (парковочные места есть всегда). Удобная транспортная развязка во все части города. В двух минутах ходьбы станция метро "Авиастроительная", автобусные и трамвайные остановки. Единственный собственник. Долгов и обременений нет. Чистая продажа! Отвечу на все вопросы и покажу помещение в удобное время!	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/prodam_ofisnoe_pomesche nie_147.9_m_1962241008	
8	Республика Татарстан, Казань, Ул.К. Маркса д.5	57,5	4 400 000	76521,74	Продам комфортабельный офис с дизайнерским ремонтом и отделкой. (57,5 квадратных метров). 3 этаж. Окна выходят во двор. Расположение в 100 метрах от Казанского Кремля. Охраняемая огороженная территория в новом доме. Наличие парковочных мест + пульт от шлагбаума для въезда во двор. Помещение разделено на 3 отдельных секции полупрозрачными перегородками с независимыми замками. Высокие потолки, широкие окна с большой пропускной способностью света. Отдельный санузел с качественной сантехникой. 2 мощных кондиционера Помещение продается с мягкой мебелью, столами\стульями скоростной Wi-fi интернет для всего офиса	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/ofisnoe_pomeschenie_57.5_ m_91606157	
9	Республика Татарстан, Казань, ул. Ноксинский Спуск, 20	82	4 250 000	51829,27	Продаю нежилое помещение свободного назначения общей площадью 83 кв.м. в густонаселённом жилом массиве Азино-2 по ул. Ноксинский Спуск, д.20. Помещение находится на первом этаже девятиэтажного жилого дома и имеет два узаконенных отдельных входа и два санузла, что позволяет сдать это помещение в аренду, при необходимости, под два различных бизнеса. Помещение идеально подходит под магазин, стоматологию, детский центр, нотариальную контору, офис, массажный салон и т.д. В данный момент помещение без арендаторов. Готов рассмотреть любые варианты оплаты. Собственник.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/pomeschenie_82_kv.ms_ot delnym_vhodom_1859925966	
10	Республика Татарстан, Казань, Волочаевская ул., 8	145	5 800 000	40000,00	Продается нежилое помещение свободного назначения общей площадью 145 кв.м., расположенное в высоком цокольном этаже с окнами и отдельным входом 9 этажного кирпичного жилого дома по адресу улица Волочаевская дом 8. Коммуникации (водоснабжение, канализация, отопление, электричество) заведены. Один взрослый собственник, более 5 лет. Рядомулицы А. Кутуя, Гвардейская, Спортивная, Шуртыгина, П. Лумумбы.	https://www.avito.ru/kazan/k ommercheskaya_nedvizhimos t/pomeschenie_svobodnogo _naznacheniya_145_m_18811 31444	
	мальное значение					21518,99	
	имальное значение				120469,80		
Сред	нее значение				67480,01		

Вывод: диапазон цен на объекты офисно - торгового назначения в г. Казань варьируется от 120 469,80руб./кв. м до 21 518,99руб./кв. м, среднее значение 67 480,01руб./кв. м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Предложения по продаже офисно - торговой недвижимости в г. Зеленодольске Табл. 4.8

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Чкалова, 4A	123,7	5 000 000	40420,37	Продается офисное помещение по адресу: РТ, Зеленодольск, ул. Чкалова, 4А, офис 1005, площадью 123,7 кв.м. Кадастровый номер 16:49:010214:908.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomeschenie _123.7_m_1942111558
2	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Ленина, 39А	684,2	34 210 000	50000	НЕДОРОГО продается гарантированно доходный бизнес – недвижимость, на площадях которой расположены продуктовый магазин -Магнит Срок аренды 15 лет В магазине сделан капитальный ремонт в декабре 2018 г Новый собственник получает гарантированный ежемесячный доход, первый арендный платеж уже на 30-й день после выкупаДоходность вложенных средств 9-12 % годовых Собственник помещений Юридическое Лицо на общей системе налогообложения Без комиссий и посредников Торг	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/torgovoe_pomescheni e_684.2_m_1896367383
3	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, Паратская ул., 9	250	8 000 000	32000	Срочно!!!!Продам (800000) или сдадим в аренду(60000) помещение свободного назначения 1 этаже дома (+цокольный этаж) с отдельным выходом. Общая площадь 1этаж-134,1 кв.м, цокольный этаж- 117,2 кв.м. Оно разделено на несколько отдельных комнат различных площадей. Установлены кондиционеры. Помещение оснащено всеми необходимыми современными инженерно-техническими системами. В здании имеется, гор. вода, канализация, электричество. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Цена договорная.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_svobod nogo_naznacheniya_250_m_ 982810572
4	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Ленина, 16	125	3 850 000	30800	ВОЗМОЖЕН ТОРГ!ПРОДАЖА ОТ ЧАСТНОГО ЛИЦА! СОБСТВЕННИК!Помещение находится в центре города Зеленодольска в парковой зоне. Сделан современный ремонт (свободная планировка). Два входа/выхода в связи с этим возможна продажа половины помещения. Отлично подойдет под ресторан, кафе,банкетный зал, магазин вещей, тренажерный зал, школу танцев. Два туалета. Все коммуникации имеются. Большой пешеходный трафик. Собственник. Реальному покупателю возможен торг. Рассмотрим Ваши варианты аренды данного помещения с возможностью дальнейшего выкупа!	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/prodam_pomescheni e_svobodnogo_naznacheniy a_125_m_865692361
5	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Гастелло	80,5	2 100 000	26086,96	Встроенное нежилое помещение в цокольном этаже жилого дома. Дом 2004 года постройки, расположен в современном жилом комплексе. Помещение можно использовать под медицинский кабинет, салон красоты, магазин, спортзал. Все коммуникации, отдельный вход, место для парковки транспорта. Отделка чистовая, высота потолков 2,73 м. Торг обсуждается.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/prodam_ofisnoe_pom eschenie_80.5_m_1842397071
6	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Гоголя, 50	488,5	20 400 000	41760,49	Адрес объекта: г. Зеленодольск. ул. Гоголя. д. 50 Объект целиком в аренду. Основные характеристики по объекту: - 1 арендатор; - Площадь: 488,5 кв.м.; - Отделка помещения: чистовая; -Срок договора: до 30 июня 2027 г.; - Дополнительные условия: коммунальные услуги оплачиваются отдельно;	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_svobod nogo_naznacheniya_488.5_m _1929179609

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					 Объект расположен в густонаселенном жилом массиве, большой автомобильный и пешеходный трафик; Наличие парковки; 	
7	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, пр-т Строителей, 36	45,4	317 400	6991,189	Продаю нежилое помещение на 4 этаже площадью 45,4 кв. м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, пр. Строителей, д. 36 здание выгодно расположено в г. Зеленодольск, удобные подъездные пути, рядом расположены: госучреждения, банки, супермаркеты (Эссен, Пятерочка и т.п.), жилые дома. Внутренняя отделка помещений: - пол.: бетонное покрытие; - внутренние стены: кирпичные; - потолок: бетонный кровля - рубероид Стоимость 317 400 (Триста семнадцать тысяч четыреста рублей) в том числе НДС 48 416,95 рублей.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_svobod nogo_naznacheniya_45.4_m_ 1332345535
8	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Королёва, 14Б	93	3 400 000	36559,14	Продается помещение свободного типа по адресу: Республика Татарстан, гор. Зеленодольск, ул. Королёва, д. 145. Площадь 93 кв.м. - Помещениерасполагаетсяна 1 этаже жилого дома. - Отделка помещения: чистовая. - Зданиерасположено в густонаселенном жилом микрорайоне с выгодной локацией. - Место под рекламную вывеску есть. - Первая линия (отдельная входная группа), - Шаговая и транспортная доступность (наличие парковки, рядом остановка общественного транспорта). - Разрешенное использование помещений: любой вид деятельности (отлично подойдет под клинику, стоматологию, салон красоты, оздоровительный центр, детский садик, детский клуб, медищинский центр, продуктовый или хозяйственный магазин, а также офис).	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_svobod nogo_naznacheniya_93_m_1 951033076
9	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Ленина, 33	85	6 400 000	75294,12	Офисное помещение в центре, на первом этаже жилого дома. Отдельный вход, удобные подъездные, первая линия. 2 зала. Санузел. Входная группа.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/torgovoe_pomescheni e_85_m_1938113821
10	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск, ул. Татарстан, 1A	82,5	4 700 000	56969,7	Нежилое помещение под офис в центре города. В помещении сделан хороший, качественный ремонт. Просторный кабинет, большая приемная, вместительный архив (остаются стеллажи), комната приема пищи, отдельный с/у (горячая, холодная вода) в кафеле. Офис полностью готов к работе, не требует дополнительных вложений. Остается мебель. Удобное расположение. Центр города, развитая инфраструктура, Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Есть место для парковки. В собственности. Один взрослый собственник. БЕСПЛАТНАЯ ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕКИ ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ: ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ 24, ПАО "АК БАРС" Банк, АО Россельхоз Банк, АО Райффайзенбанк, ПАО АКБ "Абсолют Банк", ПАО Запсибкомбанк, ПАО Бинбанк, ПАО Банк Уралсиб, ПАО АКБ "Связь-Банк" - С ПОНИЖЕННОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ ОТ 8.2%.	https://www.avito.ru/zelenod olsk/kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomeschenie _82.5_m_1906094799
Мини	мальное значение					6991,189
Макс	имальное значение					75294,12
Сред	нее значение					39688,2

Вывод: диапазон цен на объекты офисно - торгового назначения в г.Зеледольскеварьируется от 75 294,12руб./кв. м до 39 688,2руб./кв. м, среднее значение 6 991,19руб./кв. м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Предложения по продаже индивидуальных жилых домовТабл. 4.9

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
1	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, районеСингели с. Тат.Саралы,	115	3 500 000	30434,78	Продается современный просторный 2х -этажный коттедж площадью 115 кв.м. участок 10соток, находящийся в экологически чистом и динамично развивающемсярайонеСингели с. Тат. Саралы, в шаговойдоступности лес и устье двух рек. Коттедж выполнентолько из качественныхстроительныхматериалов с соблюдением всех строительно-технических норм и правил. Все коммуникащии заведены (Свет, газ, вода) Теплый пол на всем первом этаже так же второй этаж санузел. ЧИСТОВАЯ отделка!!! ВАМ НЕ НУЖНО ДУМАТЬ О РЕМОНТЕ ДОМА №. Заезжай и живи.! Участок полностью огорожен забором из профнастила, калитка + ворота для въезда машин.! - Арский кирпич - Толщина стен 51см Толщина утеплителя между кладками 20см - Теплые полы марки РЕ-Ха, свойства такой трубы это: надежность долговечность трубы не менее 50 лет хорошая теплоотдача достаточный уровень шумопоглащения. Хорошая вентилящия и климат дома № Отличное месторасположение, лес, чистый воздух, 30 минут. до города по чистой широкой дороге без пробок.!Не упустите такую возможность! Дом просто класс! Звоните в любое удобное для Вас время !!! Так же есть возможность увеличения участка на 10 соток +	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/kotte dzh_115_m_na_uchastke_10_s ot1877508667
2	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, Лаишево	175	9 900 000	56571,43	Продаю эксклюзивный участок с коттеджем на берегу Камы. Укреплённый берег, с участка выход прямо на Каму. В доме: 2 спальни (20 м, 16 м), гостиная (17,5 м, со спальными местами), кухнястоловая (14 м), бассейн 5х3, сауна, душевая, техническая, 2 сануэла, большой холл. Своя скважина, септик, новый трехконтурный котёл Возh, система фильтров для очистки воды, система очистки бассейна, коллектор, стиральная машина. Во всем доме тёплые полы. Прекрасное место, перед вами только Кама, рядом развитая инфраструктура: магазины, аптеки, школа, больница. На участке: газон, плодовые деревья, грядки, кирпичный гараж для лодки, подсобные помещения. Для круглогодичного проживания. Документы готовы. Один собственни	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/kotte dzh_175_m_na_uchastke_9_so t1948477768
3	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, с. Шуран	245	10 990 000	44857,14	Продается дом с участком на высоком берегу Камы с прекрасным видом на море (действительно,другого берега не увидите). На горизонте, который километров за 40, уже Волга. Она течет от Вас, и Вы провожаете ее своим взглядом. Что Вы имеете при покупке: 2-хэтажный дом, 2-этажная баня,беседка, бассейн-пруд, сарай, гараж под снегоход или небольшую лодку, забор с кирпичными оштукатуренными и покрашеными столбами на ленточном бетонном фундаменте,обложенным дорогим красивым камнем,и крашеными деревянными секциями, лондшафтный дизайн с хорошей травой,клумбами,насаждениями, маленький огородик с малиной,клубникой,смородиной,яблонями,вишнями и грядками. Дом сделан из бревна 26 см, покрытого восковыми красками Розетти; пол первого этажа покрыт итальянской плиткой, в комнатах 1-го этажа и на всем 2-ом этаженатуральная паркетная доска; лестница из итальянских керамических ступеней и массивных деревянных состаренных перил; кровля-мяткая черепица; фундамент, столбы, стены прихожей, некоторые стены внутри и снаружи дома обложены дорогим искусственным камнем. В доме 4 спальни (на 1-ом этаже-одна, на 2-ом-три), 2 сан узла (на 1-м и 2-м этажах),совмещенные кухня,столовая и зал с камином. Котел итальянский с циркуляцией и емкостью для горячей воды, открываешь кран и сразу	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _245_m_na_uchastke_14_sot 1822877865

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					течет горячая без полос.Имеется резервный генератор на 10 кВт. Площадь дома с открытой верандой 170кв. м. Баня 75 квм, отапливаемая (свой 2-жконтурный котел) с маленькой кухней-комнатой отлыха, комнатой для развлечений, гостевой комнатой, туалетом. Половина бани сложена из красного кирпича, половина- из 26-го бревна.В бане все как в доме: похожая лестница, полы, стены и др. Печь топится газовой автоматической итальянской горелкой. Включил, делаешь свои дела, приходишь через 2 часа париться. Есть отдельное помещение для охраны (там свой туалет и душ с горячей водой, два спальных места). Беседка с кирпичной шашлычницей и печкой-пловницей, с летней раковиной. Колонны и фудамент обложены искусственным камнем, таким же как фундамент и колонны на крыльце дома, на полу итальянская плитка. Беседка закрывается рольставнями. Ландшафт: дорожки, ступени покрыты итальянской плиткой, подпорные стенки-искусственным и натуральным камнем. Пруд- бассейн сделан следующим образом: слита бетонная чаша в форме боба длиной 10м, шириной 6м, глубиной 2м, выполнена подсветка, подведены трубы для залива воды и ее подогрева от котлов дома и бани, выполнена разводка для щиркуляции. Есть отдельное помещение для обслуживания бассейна. Можно еще долго и подробнее все расписывать. Если есть намерения, приезжайте. Звоните. За просмотр деньги не берем! Р\$: площадь указана по сумме дома и бани. Цена указана за недвижимость, строения и землю (мебель и утварь не входят в стоимость)	
4	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, Лаишево, Юбилейная ул.	115	5 000 000	43478,26	Продаю дом со всеми коммуникациями. В доме находятся: 3 жилые комнаты, гостиная, кухня, большой хол ,ванная комната и санузел. Тёплая веранда с летней комнатой. На участке есть беседка , баня, летняя кухня, теплица, 2 сарая и гараж. Частично остаётся мебель	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _115_m_na_uchastke_10_sot _1948452869
5	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, коттеджный пос. Новые Тангачи, 1-я аллея	110	2 150 000	19545,45	Продаю дом из теплоблока!Со всеми коммуникациями, С наружи отштукатуренный и покрашен, Внутренние стены готовы под обои, Куплен ламинат на два этажа, Розетки и включатели на весь дом, Есть необходимая сантехника, Собственная скважина, Канализация 5-6 метров, Электричество с счётчиком, ГАЗ с счетчиком, Дом огорожен забором.Первый этаж: Санузел, Прихожая, Лестница, Большой зал с кухней.Второй этаж: Две маленькие комнаты, Две большие комнаты.С кухни выход на летнюю Террасу. Есть сруб баня, могу организовать под ключ.Вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _110_m_na_uchastke_6_sot1 839492588
6	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, Лаишево, Пионерская ул., 7	42	3 500 000	83333,33	Арт. 37380057 Продается дом с земельным участком в городе Лаишево, ул. Пионерская, д. 9. Дом из бруса общей площадью 37,1 кв.м., с земельным участком 11 соток, под ИЖС. В доме: свет, газ, вода, канализация подведены, окна пластиковые, дверь железная. Участок укрепленный, имеется фундамент 11*12 м. Удачное расположение дома: до реки Кама 500 м., в шаговой доступности магазины, почта, собор, детский сад, школа, детские площадки, остановка общественного	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _42_m_na_uchastke_11_sot1 947206884

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					транспорта. От Казани до Лаишево 60 км, ходит рейсовый автобус ,на машине 30 минут езды. К объекту идёт асфальтовая дорога. Шикарныевиды, белые горы, экологическичистыйрайон, свежийвоздух, рыбалка и отдых, Рядом улицы: Ленина, Лебедева, Габишева, 26-го Партсъезда, Мира. Уважаемый покупатель ,с этим объектом от нашей компании АН "ОК" Вы получаете: 1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки! 2. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон -экономьте свое время! 3. Оформление кредита со сниженной ставкой от банков-партнеров, материнский капитал. 4. Мы являемся официальными партнерами более 20 банков. 5. Наши клиенты получают скидку на снижение процентной ставки при ипотечном кредитование. 6. Организуем показ в удобное для Вас время! шена 3 500 000 рублей Елена Ивановна	
7	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, д. Тангачи, коттеджный посёлок Умырзая, Кленовая ул.	140	3 500 000	25000,00	п. Умырзая. ул. Кленовая. Дом 2 этажа. 2 сан.узла. Территория огорожена.	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _140_m_na_uchastke_10_sot 1943693098
8	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, Лаишево, Набережная ул.	152	5 500 000	36184,21	Продается коттедж в Лаишевском районе, пос. Старая Пристань. Отличный вид на Каму, рядом заповедный лес. До воды 1 минута пешком. До автобусной остановки 4 минуты пешком. Рядом отстроены благородные коттеджи, что не мало важно при выборе заселения. Также есть возможно присоединить ещё 5 соток. Уверяем Вас, вы влюбитесь в местную инфраструктуру. Дом с предчистовой отделкой, из высококачественного материала. Пластиковые окна из немецкого профиля, стёкла зеркальное золото. Тёплые полы на всём первом этаже. На втором этаже только в санузле. Все коммуникации проведены (газ, котёл, электричество, вода, отопление). Сделано на совесть приезжайте и оцените Планировали оставить для себя. В связи с переездом продаем или меняем на недвижимость. Подробные фото скину по вотс ап	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/kotte dzh_152_m_na_uchastke_8_so t1797032667
9	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, пос. Мысовский, Центральная ул.	180	6 490 000	36055,56	Продаю 2-этажный новый коттедж из бруса (площадь 180 кв.м., зимний лес) с ремонтом и отдельно стоящей новой баней из бруса (площадь 50 кв.м.) на участке 15 соток, огороженный забором из коричневого профнастила, в новом коттеджном поселке по адресу: г. Лаишево, н.п. Мысовский. Планировка дома: 1 этаж — гостиная-зал 28 кв.м., кухня-столовая 22 кв.м., кабинет 19 кв.м., санузел 11 кв.м.; 2 этаж — гостиная-зал 28 кв.м., 2 спальни по 18 кв.м., детская спальня 12, балконтерасса. Планировка бани: прихожая, комната отдыха 30 кв.м., санузел, помывочная, саунапарилка с печью камином Термофорт.	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/dom _180_m_na_uchastke_15_sot 1940830773

Nº Nº	Местоположен ие	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Описание (объявление)	Источник
					проводится (подключение планируется в 4 кв. 2020 года), индивидуальная канализация, всё функционирует, заезжай и живи. Проведено благоустройство участка, внутри территории высажены декоративные деревья туи 1,5 метровые, сделаны бетонные дорожки шириной 2 метра, установлены декоративные скамейки для отдыха, забетонирована большая площадка под парковку на 3 машиноместа. Дом идеален для спокойной и размеренной жизни, расположен в шаговой доступности от леса (5 мин.) и Куйбышевского водохранилища — слияние рек Кама, меша, Волга (10 мин.), а так же песчаного благоустроенного пляжа Лаишева «Камское море» (10 мин. на машине). Подъездные пути до поселка из Казани круглый год и по асфальтовой дороге (35-40 минут), въезд на поселок через КПП, дежурит охрана круглые сутки, установлено видеонаблюдение, в поселке централизованное управление (вывоз мусора, чистка дорог, другие сервисы). Все документы на дом и землю оформлены, никто не проживал, все новое, ключи в день сделки. Оплата возможна по ипотеке и с использованием материнского капитала, адекватный торг. Звоните!	
10	Республика Татарстан, Лаишевский р- н, д. Дятлово, Казанская ул., 14	209	4 500 000	21531,10	Лаишевский район, д. Дятлово. Ипотека под 2,7% годовых!! Коттедж из бревна и кирпича 209 кв.м. Земельный участок под ИЖС площадью 18 сот (24 на 72), ровной прямоугольной формы. Первый этаж: холл, кухня, гостинная, сан.узел, котельная, лестница на второй этаж деревянная с кованными перилами. Второй этаж: три спальни, кладовая. Дом строили для себя, из качественных материалов. Забор из кирпича с кованными воротами. Своя скважина, электричество в доме, счетчики установлены, газ в доме подключен, двухконтурный котел, выгребная яма 4 кольца. Удобные подъездные пути, до города 30 км. Соседи проживают круглогодично. В деревне школа, детский сад, сбербанк, почта, медпункт, магазины. В 150 меирах река Меша. Шикарная рыбалка круглый год, сбор грибов и ягод в лесу, позволят вам отдохнуть от городской суеты и настроят вас на позитив!	https://www.avito.ru/laishevo /doma_dachi_kottedzhi/kotte dzh_209_m_na_uchastke_18_s ot1084486720
Минимальное значение				19545,45		
Максимальное значение						83333,33
Сред	нее значение					39699,13

Вывод: диапазон цен на индивидуальные дома в Лаишевском районеварьируется от 19 545,45руб./кв. м до 83 333,33руб./кв. м, среднее значение 39 699,13руб./кв. м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

4.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже недвижимости и земельных участков. В данном случае, при подборе аналогов учитываются ценообразующие факторы, указанные в таблице:

Табл. 4.10

Ценообразу	ующие факто	ры для земельных	участков
------------	-------------	------------------	----------

Ценообразующие факторы для земельных участков				
Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений		
факторы	Ценообразующие факторы на рынке земел	ЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов Земли промышленности и иного назначения Земли особо охраняемых территорий Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производится по идентичной категории земельных участков.		
Целевое назначение земель	 Под торговое и сервисное Под гостиницы Под офисно-административные Под жилые дома Под производственно-складские Под объекты рекреации 	Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Так как оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка на вид разрешенного использования земельного участка равна 0,0%		
Вид права пользования земельным участком	 Собственность Долгосрочная аренда Краткосрочная аренда Доля в праве (общая долевая собственность) 	Диапазон значений – 0,75 - 1,00 в зависимости состава передаваемых имущественных прав, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Лейфера Л. А., 2018 г., стр. 72; Диапазон значений – 0,62 - 1,00 в зависимости состава передаваемых имущественных прав, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией А. Л. Лейфера, 2018 г., стр. 47		
Местонахождение (для земель сельскохозяйственно го назначения), (для территорий областного центра, в зависимости от удаленности)	 < 30 km 30-70 km > 70 km 	Диапазон значений – (0,62 – 1,61) в зависимости от удаленности земельного участка от обл. центра, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л. А., 2018 г., стр. 59		
Размер земельного участка	Диапазоны в зависимости от площади и от типа земельного участка	Диапазон значений в зависимости от типа земельного участка, Регрессионная зависимость для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, на основании Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Лейфера Л. А., 2018 г.		
Наличие подведенных к	 Газоснабжение/Теплоснабжение Электроснабжение Водоснабжение 	Значение корректирующих коэффициентов – (1,00, 1,10, 1,16, 1,07, 1,07, 1,07), Statrielt		

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
земельному участку коммуникаций	• Канализация	
Наличие ветхих строений	• Имеются • Отсутствуют	Значение корректирующих коэффициентов – (1,00, 0,84, 0,93), Statrielt
Расположение относительно «красной линии» для земель под индустриальную застройку	 Расположение на «красной линии» Расположение внутри квартала 	Значение корректирующего коэффициента составляет – (1,25), «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 1, под редакцией Лейфера Л. А., 2018 г., стр. 220

Источник: анализ Оценщика

Табл. 4.11

Ценообразующие факторы для недвижимости

Элемен	ты сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта		
Onomonia: Spanienini		• Оценке может подлежать как право		
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	• Передаваемые имущественные права на улучшений	собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав		
этих прав	• Ограничения (обременения) прав	• Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	• Нетипичные условия финансирования относятсяльготное кредитование продавцом покупател платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирован			
Условия продажи	• Нетипичные условия продажи	• К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи		
Условия рынка	• Время продажи	• Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости		
·	• Скидка к цене предложения	• Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных		
Вид использования и (или) зонирование	• Наиболее эффективное использование	• Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности		
Местоположение объекта	• Адрес расположения	• Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях		

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Элемен	ты сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта
	• Пуотар	• С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
Физические характеристики	• Техническое состояние объекта, • тип и состояние отделки	• Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	• Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	• Наличие встроенной мебели, оборудования	• Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	• Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	• Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Источник: анализ Оценщика

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

<u>Передаваемые права на объект</u>. Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

<u>Условия финансирования</u>, особые условия. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
 - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка (изменение цен во времени).

При сравнении даты оценки с датой продажи/предложения аналогов определяется изменение цен за период между этими датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции.

Скидка на торг. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По мнению оценщиков, объявленные цены продаж, рассматриваемых объектов-аналогов, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В расчетах будут приведены скидки на торг для каждого сегмента рынка, к которому относится соответствующий объект недвижимости из состава объекта оценки.

Местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

<u>Площадь.</u> По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже коммерческой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение небольшое по площади.

В расчетах будут приведены скидки на площадь для каждого сегмента рынка, к которому относится соответствующий объект недвижимости из состава объекта оценки.

Так же при определении стоимости объектов недвижимости из соответствующего сегмента буду приведены иные факторы и соответствующие корректировки, влияющие на стоимость объекта недвижимости.

4.11. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- 1. Оцениваемое имущество относится к следующим сегментам рынка недвижимости:
 - - торгово-офисная недвижимость,
 - - Производственно-складская недвижимость,
 - - загородная недвижимость;
- •- земельные участки коммерческого назначения (земельные участки под размещение объектов промышленно-складского и торгово-офисного назначения).
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки. Рыночная стоимость объекта оценки может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки)
- Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:
- возможный рост геополитической напряженности. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков выполнить затруднительно;
- кризис в банковском секторе, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России:
- ухудшение условий ипотечного кредитования. Факторы рынка коммерческой недвижимости:
- предложение на рынке недвижимости формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка;
- Экономические преимущества и недостатки. Республика Татарстан занимает центральное положение в системе межрегиональных транспортных связей европейской части России. Через территорию Татарстана проходят магистральные нефте- и газопроводы.

- Для экономики республики большое значение имеет проект создания комплекса нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов в г. Нижнекамске.
- Основные отрасли промышленности: нефтегазодобывающая, химическая нефтехимическая, машиностроение, легкая и пищевая.
 - Общий объём офисного предложения в Казани составляет около 676 000 кв. м.
- Уровень вакантных офисных помещений на конец первого полугодия этого года остался на уровне показателей на конец соответствующего периода 2018 года и составил 8.4%.
- Сохраняется высокий спрос на инвестирование в объекты коммерческой недвижимости города. На рынке Казани большинство предложений объектов коммерческой недвижимости представлено в категории streetretail, площадью от 100 до 500 кв. м. Средняя стоимость нежилых помещений составляет 78 467 руб. за кв. м.
- В Казани на сегодня представлено 14 коворкингов общей площадью 7 800 кв. м. Средние ставки в данных пространствах составляют: 417 руб. в день / 6 414 руб. в месяц.
- Значительная часть торговых площадей, которая выйдет на рынок в 2020 году, расположена в городах Приволжского федерального округа: Казани, Перми, Кирове, а также Самаре и Нижнекамске.
- Об основных тенденциях на рынке складской недвижимости: все качественные площади заполнены на 100 процентов.
- По предварительным итогам 2019 года объем инвестиций в недвижимость России может увеличиться в 1,4 раза по сравнению со значением прошлого года (181 млрд руб.) и может достигнуть порядка 250 млрд руб. (\$3,8 млрд).
- В 2019 году увеличился объем вложений в объекты недвижимости в инвестиционных целях. На такие сделки придется порядка 80% объема инвестиций, а средний размер такой сделки увеличится с 1,7 млрд руб. в 2018 году до 2,4 млрд руб. по итогам этого года.
- Инвестиции в офисную недвижимость также превзойдут объем прошлого года (61 млрд руб. в 2019 году и 50 млрд руб. по итогам 2018 года), однако их доля по-прежнему остается относительно низкой и составляет 25% от всех вложений.
- Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть, еще не сформировался.
- Согласно мониторингу цен на недвижимость и земельные участки Татарстана, подготовленному Минземимуществом РТ, в столице республики средняя стоимость кв. метра выросла на 7,2% и составила 39,5 тыс. рублей.
- По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков в Казани: диапазон цен на участки в центре составляет от 8 до 25 тыс. рублей за кв. метр, в историческом центре до 30 тыс.
- В остальных населенных пунктах республики цены на земельные участки заметно ниже. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может доходить до 2-3 тыс. рублей за квадратный метр.
- Татарстан в рейтинге регионов по доступности такого жилья занял 23 место. Средняя цена загородного дома в республике составляет 3,2 млн рублей, что выше прошлогоднего показателя на 3,8%. Такой же рост показала стоимость коттеджей, выросшая до 7,5 млн рублей.
- Диапазонцен на земельные участки производственного назначения в г. Казань варьируется от 1450,00 руб./кв. м до 14 000 руб./кв. м, среднее значение 4 886,00 руб./кв. м.
- Диапазон цен на земельные участки коммерческого назначения в г. Казань варьируется от 14701,59 руб./кв. м до 22 000 руб./кв. м, среднее значение 10036,60 руб./кв. м.
- Диапазонцен на земельные участки ИЖС в г. Казань (Лаишевский район) варьируется от 350 руб./кв. м до 6 998,33 руб./кв. м, среднее значение 2 149,67 руб./кв. м.
- Диапазон цен на объекты производственно-складского назначения в г. Казань варьируется от 50 000 руб./кв. м до 9 561,33 руб./кв. м, среднее значение 23 052,46 руб./кв. м.
- Диапазонцен на объекты офисно торгового назначения в г.Зеледольскеварьируется от 75 294,12 руб./кв. м до 39 688,2 руб./кв. м, среднее значение 6 991,19 руб./кв. м.
- Диапазон цен на индивидуальные дома в Лаишевском районе варьируется от 19 545,45 руб./кв. м до 83 333,33 руб./кв. м, среднее значение 39 699,13 руб./кв. м.

•Данные разбросы цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

5. Описание процесса оценки объекта недвижимости

5.1. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 « В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения

промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

5.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

5.2.1. Затратный подход

Затратный подход (costapproach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
 - оценка величины накопленного износа:
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

На рынке представлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки. А также, Затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход.

Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (salescomparisonapproach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

• выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета сравнительный подход применялся к объектам оценки, так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

5.2.3. Доходный подход

Доходный подход (incomeapproach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Данный метод нецелесообразно применять при оценке арендной платы недвижимого имущества при не стабильной экономической ситуации, т.к. расчет чистого операционного дохода основан на годовом прогнозировании, что даст большие погрешности при расчетах в связи с не предсказуемой ситуации в Стране и Мире.

6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

6.1. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

6.1.1. Общая методология сравнительного подхода

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выборы единицы сравнения

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_{i} \times V_{PCi},$$

где:

 V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

К - количество аналогов;

 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене іго объекта-аналога;

Ai- вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i}^{K} \alpha_{i} = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене і -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:

Рі - цена і-го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

 DP_{ij} - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объектааналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

6.1.2. Определение рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения в рамках сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Табл. 6.1

Выбор метода оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Методсравненияпродаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых 3У. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе
2	Методвыделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Методраспределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных зу. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации
5	Методостатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды:	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	
6	Методпредполагаемогоиспользования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование выборы единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель — стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектованалогов.

Табл. 6.2

Элементы сравнения

Chements: opasitems:				
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи			
	1.1. Вид права на объект недвижимости			
1. Состав передаваемых прав на объект	1.2. Категория земель			
	1.3. Вид разрешенного использования			
2. Условия финансирования состоявшейся	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя			
или предполагаемой сделки	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств			
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)			
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени			
5. Характеристики месторасположения	5.1. Адрес			
объекта	5.2. Транспортная доступность			
	6.1. Общая площадь			
6. Физические характеристики объекта	6.2. Наличие строений			
	6.3. Состав и наличие коммуникаций			

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
7. Экономические характеристики	7.1 Не выявлены

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование выбора объектов-аналогов:

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым земельных участков, предлагаемых на рынке коммерческой недвижимости.

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже земельных участков, по объявлениям, размещенным на сайтах ведущих риэлтерских организаций, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемым помещениям.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектованалогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- дата предложения;
- местоположение;
- Состояние;
- общая площадь.

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Согласно п. 22в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов из анализа п.8.5., оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке ретроспективного анализа были проанализированы 6 предложений и выбраны 3 наиболее сопоставимых земельных участков по площади и местоположению и полноте информации.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Из земельных участков, представленных в экономическом обзоре, отобраны 3 наиболее подходящих по ценообразующим факторам аналога: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, находящиеся в середине ценового диапазона, техническом состоянии зданий и дате постройки, доступности, полноты и достоверности данных и др.

В таблицах ниже представлены выборки сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Табл. 6.3

Выборка земельных участков для расчета стоимости земли по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru /sale/commercial/166847 615/	https://kazan.cian.ru /sale/commercial/236613 960/	https://realty.yandex.ru /offer/244122101989403 971/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под торговые объекты	под торговые объекты	под торговые объекты
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Месторасположе ние объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, Крымская ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.
Расположение относительно "красной/" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь земельного участка, сот	Общая площадь земельного 7,21		17,20
Наличие коммуникаций	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению
наличие проекта	есть	нет	нет
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.	Цена 7 900 000		17 000 000
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)	Стоимость предложения за единицу площади		988 372
Дата предложения	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

Табл. 6.4 Выборка земельных участков для расчета стоимости земли по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru /sale/commercial/193199 814/	https://kazan.cian.ru /sale/commercial/236613 960/	https://realty.yandex.ru /offer/244122101989403 971/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под торговые объекты	под торговые объекты	под торговые объекты
Качество передаваемых Собственность прав		Собственность	Собственность
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Месторасположе ние объекта Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр		Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.
Расположение относительно "красной/" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь земельного участка, сот	40,00	36,0	17,20

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	4 000,00	3 600,00	1 720,00
Наличие	Имеется возможность к	Имеется возможность к	Имеется возможность
коммуникаций	подключению	подключению	к подключению
наличие проекта	не т	нет	нет
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.	28 000 000	33 000 000	17 000 000
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)	700 000	916 667	988 372
Дата предложения	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

Табл. 6.5
Расчет рыночной стоимости права общей долевой собственности на земельные участки,г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2 и
vл.Московская 72/10.

Показатель	Объект оценки	Andvor 1	сковская /2/10. Аналог 2	Аналог 3	
Стоимость предложения	Оовект оцепки	AndAoi	And/OI 2	Απαλοί σ	
за единицу площади		1 095 700	916 667	988 372	
(руб./сотка)			,	, 60 6, 2	
W / L		1 групп	а корректировок		
Стоимость предложения					
за единицу площади		1 095 700	916 667	988 372	
(руб./сотка)					
Корректировка, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	
Скорректированная		969 694,87	811 250,00	874 709,30	
цена, руб./сотка		•	·		
Дата предложения		Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	
Корректировка, %		0%	0%	0%	
Скорректированная		969 695	811 250	874 709	
цена, руб./сотка Условия					
финансирования и	Рыночные. Прямая	Рыночные.	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	
продажи	продажа	Прямая продажа	тыпо тые, примая предажа	тыно ныю, примая продажа	
Корректировка, %		0%	0%	0%	
Скорректированная		969 695	811 250	874 709	
цена, руб./сотка		707 073	611 250	0/4/09	
Качество передаваемых	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
прав	COCCIDETITIOCID				
Корректировка, %		0%	0%	0%	
Скорректированная		969 695	811 250	874 709	
цена, руб./сотка		0			
	A - 2 - 5 - 2 - 7 - 2 - 7	2 групп	а корректировок		
Разрешенное	Для объектов общественно-	под торговые	под торговые объекты	под торговые объекты	
использование	делового значения	объекты	под горговые оовекты	под горговые оовекты	
Коэффициент					
сравнения	1,05	1,06	1,06	1,06	
Корректировка, %		-1%	-1%	-1%	
	Poorty6 Huka Taranara	Татарстан респ.,			
Mostopastokovski	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский	Казань, р-н	Татарстан респ., Казань, р-	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр.	
Месторасположение объекта	район, ул.	Вахитовский,	н Вахитовский, Подлужная	татарстан респ., казань, р-н вахитовскии, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.	
OODGNIG	раион, ул. Московская, д.72/10.	мкр. Аметьево,	y∧., 72	татарская словода, гаодуллы тукая ул.	
	///осковска//, д./ 2/ 10.	Крымская ул.			

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

	1	CEGALINO.		
Местоположение в городе	центр административного района, зона точечной застройки	спальные микрорайны современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района, зона точечной застройки	культурный и исторический центр
Коэффициент сравнения	0,87	0,79	0,87	1,00
Корректировка, %		10%	0%	-13%
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%
Общая площадь земельного участка, сот	16,49	7,21	36,00	17,20
Общая площадь земельного участка, га	от 0,1 га до 0,5 га	0,07	0,36	0,17
Корректировка, %		-12%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению
Корректировка, %		0%	0%	0%
наличие проекта	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-19%	0%	0%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		-22%	-1%	-14%
Скорректированная цена, руб./сотка		758 138	803 597	752 745
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		54%	12%	25%
Доля аналога		25%	40%	35%
Взвешанная стоимость		189 535	321 439	263 461
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб./сотка	774 434			
Учет доли	0,09652			
Итоговая стоимость, руб.	1 232 609			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.7

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	771 493,39
Сумма квадратов отклонений значения х от средней ряда данных	дисперсия	780 238 679,09
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	27 932,75
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборк канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	(α (πο V	3,6%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков, Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)		700 000	916 667	988 372
		1 группа кор	ректировок	
Корректировка, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./сотка		619 500,00	811 250,00	874 709,30
Дата предложения		Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		619 500	811 250	874 709
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		619 500	811 250	874 709
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		619 500	811 250	874 709
		2 группа кор	ректировок	
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые	под торговые объекты	под торговые объекты	под торговые объекты

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
HORASATEAD	объекты: магазины,	Allaxor	Allakoi 2	Allahoro
	торговые центры,			
	продовольственные			
	рынки; объекты			
	гостиничного сервиса			
	(средства			
	размещения), за			
	исключением			
	индивидуальных			
	средств размещения,			
	рестораны			
Корректировка, %		-1%	-1%	-1%
Месторасположение объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.
Местоположение в городе	центр административного района, зона точечной застройки	спальные микрорайны современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района, зона точечной застройки	культурный и исторический центр
Коэффициент сравнения	0,87	0,79	0,87	1,00
Корректировка, %		10%	0%	-13%
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%
Общая площадь	7,69	40	36	17
земельного участка, сот	0,0769	0,40	0,36	0,17
Корректировка, %	0,07 67	14%	14%	14%
Наличие коммуникаций	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению
Корректировка, %		0%	0%	0%
наличие проекта	нет	не т	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		23%	13%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./сотка		763 064	917 099	875 126
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		37%	26%	39%
Доля аналога		32%	36%	32%
Взвешанная стоимость		242 793	333 490	278 449
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб./сотка	854 733			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.8

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	851 762,94
Сумма квадратов отклонений значения х от средней ряда данных	дисперсия	6 341 035 510,77
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	79 630,62
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по	V	9,3%
канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	•	7,070

Источник: анализ, расчет Оценщика

Расчет земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская

Табл. 6.9 Выборка объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода¹¹

выборка объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода					
Параметр	Базовый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	
Источник информац ии		https://www.avito.ru /arsk/zemelnye_ uchastki/uchastok _2.66_ga_promnaznac heniya_1212347428	https://www.avito.ru /chistopol/zemelnye_ uchastki/uchastok _8_ga_promnaznach eniya_2186123992	https://www.avito.ru /kazan/zemelnye_ uchastki/uchastok _12_ga_promnaznach eniya_2131461510	
Наименова ние объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Категория земли	Земли населенны х пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	
Разрешенн ое использова ние	Для размещен ия производст венных зданий	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	
Качество передавае мых прав	Собственн ость	Собственность	Собственность	Собственность	
Условия финансиро вания и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	
Месторасп оложение объекта	Республика Татарстан, Дрожжанов ский муниципал ьный район, Новобурунд уковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундук и, ул.Элевато рская.	Республика Татарстан, Арский р- н, Муниципальное образование город Арск, Арск, Вокзальная ул., 86А	Республика Татарстан, Чистопольский район, Булдырское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Берёзка, Дальняя ул	
Статут населенног о пункта	Райцентр с развитой промышле нностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельсклхозяйственны х районов	Райцентр с развитой промышленностью	
Расположе ние относительн о автомагист	внепосред ственной близости	внепосредственной близости	на удалении	внепосредственной близости	

¹¹Согласно проведенному анализу объектов-аналогов, все аналоги свободны от строений, коммуникации на участках отсутствуют. Дополнительная информация по земельным участкам была получена от представителей собственников.

рали

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

	OTIOT (1200010700721 01 17 VIII0177 2021 1.					
Параметр	Базовый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3		
Общая площадь земельного участка, сот	1 221,36	266,0	800,0	1 200,0		
Наличие коммуника ций	Имеется возможнос ть к подключени ю	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению	Имеется возможность к подключению		
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный		
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие		
Цена предложен ия, руб.		4 100 000,0	8 000 000,0	18 000 000,0		
Стоимость предложен ия за единицу площади (руб./сотка)		15 414	10 000	15 000		
Дата предложен ия		июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.		

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская, представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобуруна уковское сельское поселение пос. ж/л ст. Буруна уки ул. Элеваторская

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)		15 414	10 000	15 000
	1 группа корректиро	вок		
Корректировка на торг, %		-13,6%	-13,6%	-13,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 317	8 640,00	12 960,00
Дата предложения		июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 317	8 640	12 960
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка, %	·	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 317	8 640	12 960
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 317	8 640	12 960
	2 группа корректиро	BOK		
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Месторасположение объекта	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	Республика Татарстан, Арский р-н, Муниципальное образование город Арск, Арск, Вокзальная ул., 86А	Республика Татарстан, Чистопольский район, Булдырское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский р-н с. Берёзка, Дальня ул
Статут населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельсклхозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью
	0,71	0,71	0,60	0,71
Корректировка, %		0%	18%	0%
Расположение относительно автомагистрали	внепосредственной близости	внепосредственной близости	на удалении	внепосредственно близости

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0%	24%	0%
Общая площадь земельного участка, сот	1 221	266	800	1 200
	12	2,66	8,00	12,00
Корректировка, %		-17%	-5%	0%
	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций	возможность к	возможность к	возможность к	возможность к
	подключению	подключению	ПОДКЛЮЧЕНИЮ	подключению
Корректировка, %		0%	0%	0%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		-17%	37%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		11 053	11 866	12 960
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		31%	61%	14%
Доля аналога		36%	21%	43%
Взвешанная стоимость		3 948	2 543	5 554
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб./сотка	12 045			
Итоговая стоимость, руб.	14 710 702			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.11

Расчет коэффициента вариации

тасчет коэффициента вариации				
Среднее значение ряда данных	ср	11 959,65		
Сумма квадратов отклонений значения х от средней ряда данных	дисперсия	915 459,54		
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	956,80		
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	8,0%		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Расчет земельных участков, расположенных по адресу: г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14

Выборка объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода 12

Базовый Параметр Аналог 3 Аналог 1 Аналог 2 объект https://realty.yande https://realty.yandex https://kazan.cian.ru Источник /sale/commercial/25 /offer/244122101989 /offer/7567970981094 информации 1321089/ 403134/ 241693/ Наименование 3емельный Земельный участок Земельный участок Земельный участок объекта участок Земли Категория 3емли 3емли 3емли населенных промназначения промназначения промназначения земли ПУНКТОВ RΛД Разрешенное Промышленность Промышленность Промышленность размещения использование СКЛАДОВ Качество Собственно передаваемых Собственность Собственность Собственность СТЬ прав Условия Рыночные. Рыночные. Прямая Рыночные. Прямая Рыночные. Прямая финансирован Прямая продажа продажа продажа ия и продажи продажа г Казань, Татарстан Высокогорский осёлок Московский Месторасполо респ., Пестречински район, Чебакса, Новониколаевский, район, ул жение объекта й район, Кощаково трасса М7 Северо-Овражная ул. улица cevo Западная Расположение относительно внутрикварт Первая линия Первая линия Первая линия "красной/" ально линии Общая пуоттать 99,02 314,0 477,0 100,0 земельного участка, сот Наличие нет нет есть нет улучшений коммуникац Наличие Коммуникации по Коммуникации по Электроснабжение ии по коммуникаций границе границе границе Рельеф ровный ровный ровный ровный Подъездные хорошие хорошие хорошие хорошие пути Цена предложения, 35 900 000 57 200 000 15 000 000 руб. Стоимость предложения 119 916 150 000 за единицу 114 331 площади (руб./сотка) Дата Июнь 2021 г. Июнь 2021 г. Июнь 2021 г.

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

предложения

Табл. 6.12

 $^{^{12}}$ Согласно проведенному анализу объектов-аналогов, все аналоги свободны от строений, коммуникации на участках отсутствуют. Дополнительная информация по земельным участкам была получена от представителей собственников.

Расчет рыночной стоимости земли, поадресу: г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14

Показатель	Объект оценки	ги земли, поадресу: г. Казань, Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения	<u> </u>			
за единицу площади		114 331	119 916	150 000
(руб./сотка)				
The state of the s		1 группа корректирова	K	
Корректировка на торг, %		114 331	119 916	150 000
Скорректированная		-12,0%	-12,0%	-12,0%
цена, руб./сотка		-12,0%	-12,0/6	-12,0/6
Дата предложения		100 611,46	105 526,21	132 000,00
Корректировка, %		Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Скорректированная цена, руб./сотка		0%	0%	0%
Условия финансирования и продажи		100 611	105 526	132 000
Корректировка, %	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Скорректированная цена, руб./сотка		0%	0%	0%
Качество передаваемых прав		100 611	105 526	132 000
Корректировка, %	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная цена, руб./сотка		0%	0%	0%
		2 группа корректирова	K	
Разрешенное использование	Для размещения складов	Промышленность	Промышленность	Промышленность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Месторасположение объекта	г Казань, Московский район, ул Северо- Западная	Высокогорский район, Чебакса, трасса М7	осёлок Новониколаевский, Овражная ул. улица	Татарстан респ., Пестречинский район, Кощаково село
Местоположение в городе	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Коэффициент сравнения	0,65	0,65	0,65	0,65
Корректировка, %		0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение				
относительно красной	внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
ЛИНИИ				·
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%
Общая площадь	99	314	477	100
земельного участка, сот	77	314	4//	100
Корректировка, %		28%	28%	0%
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе	Электроснабжение	Электроснабжение	Коммуникации по границе
Корректировка, %		-10%	-10%	0%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		-1%	-1%	-19%
Скорректированная		99 248	104 096	106 452
цена, руб./сотка		77 240	104 078	106 432
Общая корректировка,				
рассчитанная по		69%	69%	31%
МОДУЛЮ				
Доля аналога		41%	41%	18%
Взвешанная стоимость		40 475	42 452	19 627
Средневзвешенная				
стоимость за единицу	102 554			
площади, руб./сотка				140-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-0

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.14

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	103 265,48
Сумма квадратов отклонений значения х от средней ряда данных	дисперсия	13 489 714,16
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	3 672,83
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по	V	3,6%
канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	3,070

Источник: анализ, расчет Оценщика

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте стоимостиземельного участка, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между объектом оценкии аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Табл. 6.15

Информация о корректировке на торг

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительны интервал	
Цены предлож	ений объект	ОВ	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%/	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	^{9,7%}	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020

Соответствующая корректировка приведена в расчете.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Все объекты принадлежат на праве собственности, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку «базовый» объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на категорию земельного участка

Разделение земель на категории является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии.

В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим её использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств.

Табл. 6.16

Информация о корректировке на вид категорию

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

		_		
Nº	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, анергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для передачи веществ Коммичальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обестечения, физической культуры и спорта, культуры, иокуюства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 42, таб.5.

На основании приведенных выше данных установлено, что корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

В данном случае было для земельных участков, расположенных по адресам: г. Казань, ул. Московская, д. 72/10, ул. Баумана, была принята корректировка на вид разрешенного использования на основании данных сайта https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.

Информация о корректировке на вид разрешенного использования

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2021 года

LEGISLES TO SERVICE	строилегоства. Предлерианелиных для вкарания велеринарных услуг в стационара;	2100	(i)	1	1
(Settlemensperioral)	Резимещение объектов изгитатьного строименьства в целок изильнению преднате на основание тергорей. Ваморовей и инай изидитраномательного Осдержания даннего вида разрешениюто еспользования осночает в осбо оддержания видов разрешенного использования, получению использования, получение использования, получение использования, получение использования, получение использован	do			
Ожтаване утребление	Развещение объектов изгипального строительства с цетью развиещения збъектю управленнескей дазгольности, на стразиной с тордаюственным или кумущитальным управлением и засавимем услук в также с цетью збестечения совершения среток не требующих передлим товара в мемент их свеерщения между артанизациями, в том чисте бирхивая детельность (за моглонаеми банковокой и стрековой деятельности)	41	0.72	1,41	1,46
дентлы, торгово-	Резимидение объектов колитального строилельства, абщей площедью свыше 5000 тв. м с целько размещения одной или неоспльом организаций, осуществляющие прядаку гозоров, и (или) отовение услуг в оритального использования о подрамя 4.5 - 4.9.2; размещение парамей и (или) столног, для затомобулой сотрудникая и посетилалей торгового центра.	42	ū61	1,55	1,86
					_

Источник: https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г..

 Δ ля остальных земельных участков корректировка на вид разрешенного использования не требуется.

Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, местонахождение в пределах города, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией ЛейфераЛ. А. Нижний Новгород, 2020 г., была определена корректировка на местоположение.

Табл. 6.18

Информация о корректировке на местоположение Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 32

	таолица з			
Отношение цен земельных	Среднее	Доверительный		
участков по районам города по	значение	инте	рвал	
отношению к самому дорогому				
району				
Под индустриальную застройку				
Центр города	1,00	1,00	1,00	
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88	
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82	
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77	
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79	
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77	
Под офисно-торговую застройку				
Центр города	1,00	1,00	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89	
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79	
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75	
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78	
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69	

местоположение для г. Москва и Московскои области по состоянию на сентябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

		100	олища т.
Отношение цен земельных	Среднее	Расши	ренный
участков по районам области по	значение	инте	рвал
отношению к областному центру			
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей	0,81	0,75	0,88
окрестности областного центра			
Райцентры с развитой	0,71	0,64	0,79
промышленностью			
Райцентры сельскохозяйственных	0,60	0,52	0,69
районов			
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58
Под офисно-торговую застройку			

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1.. Под редакцией ЛейфераЛ. А. Нижний Новгород, 2020 г

Были введены следующие корректировки:

Табл. 6.19

Информация о корректировке на местоположение для земельных участков, расположенных по адресам: г. Казань, ул. Московская, д. 72/10

Параметр	Объект оценки	Ана∧ог №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3
Месторасположение объекта	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, Крымская ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужная ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.
Местоположение в городе	центр административного района, зона точечной застройки	спальные микрорайны современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района, зона точечной застройки	культурный и исторический центр
Коэффициент	0,87	0,79	0,87	1,00
Корректировка, %		10%	0%	-13%

Источник: расчет оценщикаг

Табл. 6.20

Информация о корректировке на местоположение для земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки,

	,	<u>/л.элеваторская.</u>		
Параметр	Объект оценки	Αнα∧οг №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3
Месторасположе ние объекта	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковс кое сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	Республика Татарстан, Арский р-н, Муниципальное образование город Арск, Арск, Вокзальная ул., 86A	Республика Татарстан, Чистопольский район, Булдырское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Берёзка, Дальняя ул
Местоположение в городе	Райцентр с развитой промышленность ю	Райцентр с развитой промышленност ью	Райцентр сельсклхозяйствен ных районов	Райцентр с развитой промышленност ью
Коэффициент	0,71	0,71	0,60	0,71
Корректировка, %		0%	18%	0%

Источник: расчет оценщикаг

Табл. 6.21

Информация о корректировке на местоположение для земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12.

pachonomenham no appecy. I certy on the Taraperant. Rasana, yn. baymana A.o.i, 12.						
Параметр	Объект оценки	Ана∧ог №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3		
Месторасположен ие объекта	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р- н Вахитовский, мк р. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Подлужн ая ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.		
Местоположение в городе	центр административно го района, зона точечной застройки	спальные микрорайны современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района, зона точечной застройки	культурный и исторически й центр		
Коэффициент	0,87	0,79	0,87	1,00		
Корректировка, %		10%	0%	-13%		

Источник: расчет оценщикаг

Табл. 6.22

Информация о корректировке на местоположение для земельных участков, расположенных по адресу г Казань, Московский район, ул Северо-Западная.

Параметр	Объект оценки	Ана∧ог №1	Ана∧ог №2	Αнαλοг №3
Месторасположени е объекта	г Казань, Московски й район, ул Северо- Западная	Высокогорски й район, Чебакса, трасса М7	осёлок Новониколаевский , Овражная ул. улица	Татарстан респ., Пестречински й район, Кощаково село
Местоположение в городе	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Коэффициент	0,65	0,65	0,65	0,65
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: расчет оценщикаг

Корректировка на «красную» линию

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 6.23

Информация о корректировке на местоположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

			OTHILLIA TI	
Наименование коэффициента	Среднее	Доверит	гельный	
	значение	инте	рвал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Отношение удельной цены	1,25	1,23	1,27	
земельных участков под офисно-				
торговую застройку, граничащих с				
красной линией, к удельной цене				
аналогичных участков, отдаленных				
от красной линии				

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее	Доверит	гельный		
	значение	инте	рвал		
Земельные участки под индустриаль	е участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены	1,24	1,20	1,28		
земельных участков под					
индустриальную застройку,					
расположенных в					
непосредственной близости от					
крупных автодорог, к удельной					
цене аналогичных участков,					
расположенных на удалении от					
крупных автодорог					
Земельные участки под объекты при	дорожного сеј	рвиса			
Отношение удельной цены	1,29	1,27	1,31		
земельных участков под объекты					
придорожного сервиса,					
расположенных в					
непосредственной близости от					
крупных автодорог, к удельной					
цене аналогичных участков,					
расположенных на удалении от					
крупных автодорог					

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1.. Под редакцией ЛейфераЛ. А. Нижний Новгород, 2020 г

Соответствующие корректировки приведы в расчетах.

Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 га. земли увеличивается (уменьшается).

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 6.24

Информация о корректировке на площадь

Таблипа 34

		CENTER AND COLORS	мерческог едненные			
Плош	радь, га	1000		аналог		
		<0.1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
3300	< 0,1	1,00	5,14	1,28	1,44	1.51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1.32
объект	0,5-1.0	0.78	0.90	1,00	1,13	1,18
Deficiency	1,0-0.3	0.70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0.76	0,85	0.95	1.00

Таблица 33

Площ	адь, га	1		аналог		
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0.78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
SOST	>10	8.65	0.72	0,83	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2.. Под редакцией ЛейфераЛ. А. Нижний Новгород, 2018 г

Оценшик использовал данные 2018 года, по причине наиболее четкой градации и зависимости площади. Соответствующие корректировки указаны в расчетах.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др.

В данном случае оценщик руководствовался данными https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021 г.

Табл. 6.25

Информация о корректировке на коммуникации

Итоги расчега СтатРиетт на основе актуальной рыночкой информации за истенций квартал.

NA.	Замальные участия населенных пунктов, промышленности или сивяные с неми: суе в негоградственной бизоста имеются скответствующие насистрали, пенейные скоружения либо соетеятствующие инфрактуютура (назактровные . без учетв элементах благаустройства)	Historia Tala-etua	Диримен граница	Среднее значения
1	не оберение инжернам графилациям		8	1,00
	при напичим только одного вида каммуникаций;			-
2	Обестиченные центральной этектроэнертикей 365 - 400 В (горкузацию насрожение)	1,08	1,15	1,11
3	Обентеченные центрильный алектроонергией 220 - 240 В (однофавное наплажение)	104	1,00	1,06
4	Обеспечанные водоороводом (центральным или спадкиной в нариальном (рабочем) состоявии)	1,05	1.10	1,07
5	Обестеменные канализацией (центральной или покальной в нармальном (рабонам) составми)	1,04	1,11	1,87
ń	Обеспеченные центрельные газоснабаванием природным газом	1,05	1,25	1,15
7	Обеспеченные шифтральных тапопрова босновня	1.05	1.15	1,09

Принечания

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для деннай зоны (перритории). Если мощность не типично для дачной зоны, требрется их оценка сучетом фактического одстояния и мощности.
- Обеспеченность участка определенных видом комакциях означает, что эти коммуникации подредены к пренице участка, подолючение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнитальных закрат или коммуникации оплачены себственников.
- 3. Регуснальные распичия, распичия зонирования и разрешенного использования земельные учестков разынуются в предрага чимной и верхней границ.

Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021 г.

Соответствующие корректировки приведены в расчетных таблицах.

Корректировка на наличие инвест проектов

В данном случае оценщик руководствовался данными СРК-2021, под. ред. Яскевича Е.Е.

Информация о корректировке на коммуникации

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условня		Днапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		Городские зем	ельные участки		
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	014%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	012%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	07%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	1019%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	09%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	024%	Москва, С-П

Источник: СРК-2021

Соответствующие корректировки приведены в расчетных таблицах.

Корректировка на другие характеристики, существенно влияющие на стоимость

В данном случае оценщик пименил дополнительные корректировки на низкую ликвидность и малую площадь к земельным участкам к .н. 16:50:010215:466, 16:50:010215:478.

Данными https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021 г.

Табл. 6.27



Величина корректировки на низкую ликвидность -25%, малую площадь -25%...

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости «базового» объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%13.

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^{n} (1/n_i)}, \text{ede}$$

D - весовой коэффициент аналога;

 n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Табл. 6.28

Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Стоимость, руб.
1	16:50:011703:164	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 649,00	1 232 609
2	16:50:010215:445	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	769	6 572 895
3	16:50:010215:466	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	38	182 699
4	16:50:010215:467	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	230	1 105 810
5	16:50:010215:477	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	944	8 068 677
6	16:50:010215:478	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана д.31/12	27	129 813
7	16:50:310203:33	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо- Западная, д.14	9920	10 173 357,00
8	16:50:310203:23	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655	7 234 451,00
9	16:17:190101:182	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковское сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	122 135,85	14 710 702,00

Источник: расчет оценщика

¹³ Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

6.1.3. Определение рыночной стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

В связи с тем, что в составе объекта оценки включено 3 земельных участка под индивидуальную застройку, оценщиком было принято решение определить рыночную стоимость 1 сот земли «базового» объекта недвижимости, который обладает следующими параметрами:

- Категория земли земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования ИЖС
- Вид права Собственность;
- Местоположение Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево;
- Наличие построек без построек;
- Площадь: до 15 сот:
- Коммуникации по границе;
- Рельеф ровный;
- Подъездные пути хорошие.

Табл. 6.29

Описание объектов-аналогов

Параметр	Базовый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kazan.cian.ru /sale/suburban/2305 05139/	https://kazan.cian.ru /sale/suburban/2576 61711/	https://kazan.cian.ru /sale/suburban/2286 53659/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ижс	ижс	ижс
Качество передаваемых прав	Собственно сть	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансировани я и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные, Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Месторасполож ение объекта	Республика Татарстан, Лаишевски й р-н, пос. Габишево	Татарстан респ., Лаишевский район, Бима село	Татарстан респ., Лаишевский район, Зимняя Горка-2 ДНП	Татарстан респ., Лаишевский район, Каипы деревня
Наличие построек	Без построек	Без построек	Без построек	Без построек
Общая площадь земельного участка, сот	до 15	8,0	10,0	10,0
Наличие коммуникаций	Коммуника ции по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Цена предложения, руб.		1 100 000	1 200 000	1 500 000
Стоимость предложения за единицу площади (руб./сотка)		137 500	120 000	150 000
Дата предложения		Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021

Источник информации: данные рынка

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте стоимости «базового» земельного участка, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между «базовым» объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка по условиям торга - принята в размере 9,7% на основании среднего значения диапазона:

Табл. 6.30

Информация о корректировке на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок				
	Среднее	Доверительны интеррогі			
Цены предложений объектов					
 Земельные участки под индустриальную за стройку 	12,0%	10.4%	13,6%		
2. Замельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	SE.7%	11,5%		
3. Земельные участки сельскомозяйственного назначения	16.4%	13,4%	19,5%		
 1. Земельные участи под МНО: 	417.1%	9.8%	12,6%		
4.2. Земельные участия под ИЖС	9,7%	7.2%	12.2%		
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%		
б. Земельные участки под объекты придорожного оеренов	11,3%	9,5%	13,1%		

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки. Часть 2.. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Нов-город, 2020 г.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Все объекты принадлежат на праве собственности, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку «базовый» объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на категорию земельного участка

Разделение земель на категории является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии.

В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим её использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств.

Корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Все объекты предназначены под ИЖС. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, местонахождение в пределах города, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

На основании анализа местоположения объектов оценки и объектов-аналогов установлено, что все объекты расположены в пределах Республики Татарстан, Лаишевского района, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 га. земли увеличивается (уменьшается).

Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 102, таб. 35.

В данном случае все объекты имеют площадь до 1500 кв.м (или 15 сот, корректировка не требуется.

Табл. 6.31

Информация о корректировке на площадь

Таблица 32 Земельные участки. Данные, усредненные по России⁵ Площадь, кв.м аналог ×25000 1500-3000-6000-10000-<1500 3000 6000 10000 25000 <1500 1,00 1,21 1,37 1,52 1,75 1.87 1500-3000 0.83 1,00 1,13 1,26 1,45 1,54 3000-6000 0.73 0.88 1,00 1,11 1,28 1,36 объект 0.66 0,90 1,00 1,23 6000-10000 0,79 1,15 0.57 10000-25000 0.69 0,78 0.87 1,07 1,00 >25000 0.53 0,65 0.74 0,81 0,93 1,00

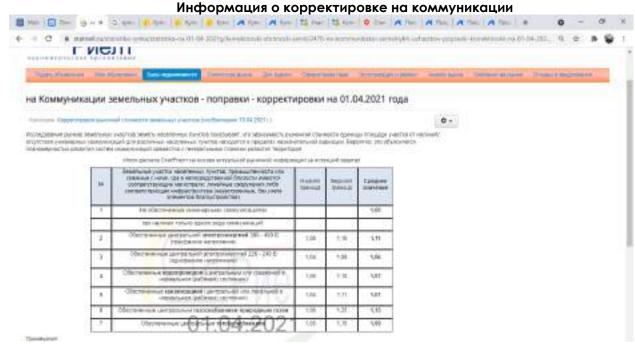
T OVER IT

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки. Часть 2.. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Нов-город, 2020 г.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др.

Цена работ на подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.



Источник информации: https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2020 г.

В данном случае у всех объектов инженерные коммуникации расположены «по границе» корректировка не требуется.

Корректировка на другие характеристики, существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объектов оценки и их аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на стоимость.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости «базового» объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%^{14.}

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки Производится аналогично как в разделе 6.3.

Табл. 6.33 Определение стоимости 1 сот земли «базового» земельного участка под ИЖС

Объект Показатель Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 оценки Стоимость предложения за 137 500 120 000 150 000 единицу площади (руб./сотка) 1 группа корректировок Корректировка, % -9,7% -9,7% -9,7% Скорректированная 137 366,63 119 883,60 149 854,50 цена, руб./сотка Дата предложения 44 348,00 44 348.00 44 348,00

¹⁴ Источник − Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	•	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		137 367	119 884	149 855
Условия финансирования и продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка, %	1	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		137 367	119 884	149 855
Качество передаваемых прав	Собственност ь	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		137 367	119 884	149 855
. ,	2	группа корректиров	зок	
Разрешенное использование	ИЖС	ижс	ижс	ижс
Корректировка, %		0%	0%	0%
Месторасположени е объекта	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево	Татарстан респ., Лаишевски й район, Бима село	Татарстан респ., Лаишевски й район, Зимняя Горка-2 ДНП	Татарстан респ., Лаишевски й район, Каипы деревня
Корректировка, %		0%	0%	0%
Расположение относительно красной линии	Без построек	Без построек	Без построек	Без построек
Корректировка, %		0%	0%	0%
Общая площадь земельного участка, сот	до 15	8	10	10
Корректировка, %		0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Коммуникаци и по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка, %		0%	0%	0%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировок		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		137 367	119 884	149 855
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		10%	10%	10%
Доля аналога		33%	33%	33%
Взвешанная стоимость		45 789	39 961	49 952
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб./сотка	135 702			

Источник информации: расчет оценщика

Табл. 6.34Расчёт коэффициента вариации

	0.041 dc 101 k00qqv1Lv1011	<u>а вариации</u>
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	103 265,48
Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней	Дисперсия	13 489
ряда данных	Дисперсия	714,16

Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	3 672,83
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	3,6%

Источник информации: расчет оценщика

Табл. 6.35

Для определения рыночной стоимости каждого земельного участка под ИЖС иные корректировки не требуются, так как на данных участка расположен один жилой дом.

Определение стоимости каждого земельного участка под ИЖС

Стоимость 1 сот Итоговая базового Кадастровый Площадь, рыночная Месторасположение объекта, номер KB.M. стоимость, руб/сот руб. Республика Татарстан, 16:24:210101:0062 Лаишевский р-н, пос. 2 753,00 135 702 3 735 864 Габишево. Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. 16:24:210101:0059 1 363,00 135 702 1 849 612 Габишево, просп.Молодежный. : Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. 16:24:210101:0060 1 300.00 135 702 1 764 120 Габишево. просп. Молодежный.

Источник информации: расчет оценщика

6.1.4. Расчет рыночной стоимости жилого дома и вспомогательного сооруженияметодом сравнения продаж

Итого

В данном случае общие положения приняты аналогично представленной информации в разделе 6.1.

Выбор единицы сравнения

Оценщиком была определена рыночная стоимость для элемента сравнения – 1 кв.м. об-щей площади с учетом сложившейся бизнес-практики на рынке недвижимости, которая затем была скорректирована на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом.

Определение рыночной стоимости жилого дома и вспомогательного сооружения

Табл. 6.36

7 349 597

Информация об объектах-аналогах

	VII.	нформация оо ооъ	ekiux-unuxoiux	
Параметр	Объект оценки	Объект-ана∧ог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		7 500 000	6 150 000	6 100 000
Общая площадь дома, кв.м.	488,4	266	190	240
Площадь земельного участка, соток	54,16	10	14	12
Права на объект	Право собственност и	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположен ие	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п	Татарстан респ., Лаишевски й район, Зимняя Горка	Макаровка, Садовая улица, 38	Лаишевский район, деревня Зимняя Горка, Северная улица, 45

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Параметр	Объект оценки	Объект-ана∧ог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	деревня, Шоссейн ая ул.		
Коммуникации	Водоснабжен ие, газ, электроснабж ение, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжени е, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжение, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжение, канализация
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние строения	Удовлетворите льное	Хорошее	Хорошее	Новый
Состояние отделки	Современный	Современный	Современный	Без отделки
Дата предложения		Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.
Источник		https://kazan.cian.r <u>u</u> /sale/suburban/246 609967/	https://realty.yandex . <u>ru</u> /offer/482845930150 3540644/	https://realty.yandex _ru /offer/482845930152 7552315/
Стоимость 1 кв.м/руб.		28 195,49	32 368,42	25 416,67

Источник информации: данные рынка

Внесение корректировок

Для расчёта стоимости объектов оценки сравнительным подходом, необходимо внесение корректирующих поправок, для приведения средневзвешенной рыночной стоимости единицы сравнения к стоимости оцениваемого объекта.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими.

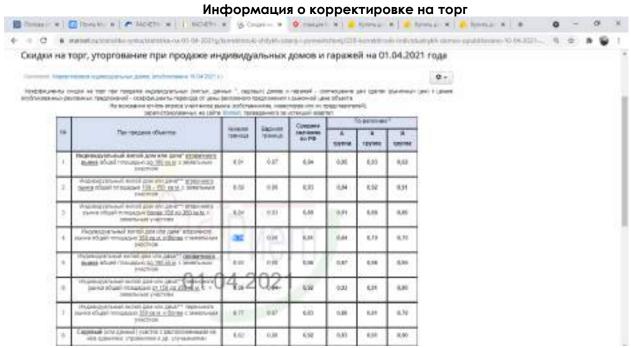
В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- поправка на торг;
- поправка на вид права;
- поправка на местоположение;
- поправка на площадь;
- поправка на состояние отделки;
- поправка на функциональное назначение.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торп».

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 245, таб. 133 и составляет 26%.



Источник информации: https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2020 г

Корректировка на земельный участок

На основании результатов раздела 6.4 об определении рыночной стоимости 1 сот. земли под ИЖС, необходимо определить стоимость только жилого дома без земли. Так образом была внесена корректировка на земельный участок.

Корректировка на земельный участок

Табл. 6.38

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-ана∧ог №3
Цена предложения, руб.	7 500 000,00	6 150 000,00	6 100 000,00
Корректировка на цену предложения	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная цена, руб.	5 550 000,00	4 551 000,00	4 514 000,00
Площадь земельного участка, сот.	10,00	14,00	12,00
Стоимость земельного участка, руб.	1 357 015,75	1 899 822,05	1 628 418,90
Стоимость улучшения, руб.	4 192 984,25	2 651 177,95	2 885 581,10
Общая площадь дома, кв.м.	266,00	190,00	240,00
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.	15 763,10	13 953,57	12 023,25

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на передаваемые права

Жилой дом из состава объекта оценки, как и объекты-аналоги имеют право собственности на объект недвижимости. Корректировка в данном случае составляет 0%.

Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к областным центрам и инфраструктурным объектам, местонахождение в пределах города, транспортная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

На основании анализа местоположения объектов оценки и объектов-аналогов установлено, что все объекты расположены в пределах Республики Татарстан, Лаишевского района, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях величина единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г., таб. 58.

Табл. 6.39

Информация о корректировке на площадь

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{uscose} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}}\right)^k$$
(1)

THE:

S₀₀ – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{OA} — плошадь объекта вналога, кв.м. k — коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую плошадь

Таблица 58

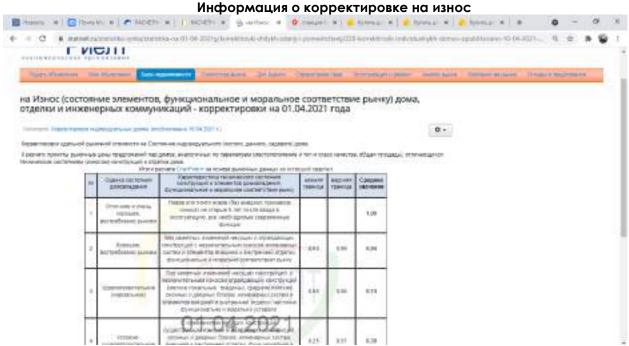
Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интер		
2 Дома, 3 Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17	
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18	
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширеннь	ій интервал	
2 Дома, 3.Таунхаусы	-0,15	-0.09	-0,22	
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23	

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 г., таб. 58

Соответствующие корректировки внесены в расчет для каждого нежилого помещения в расчет.

Корректировка на состояние здание (или на износ здания)

Данная корректировка отражает физическое и техническое состояние жилого дома. Величина корректировки была принята на основании данных https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.



Источник информации: https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2020 г

Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки была принята на основании данных https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.

Табл. 6.41

Информация о корректировке на состояние отделки

	4740	SHOW SHOWING THE RESERVE				
Charmer (arrived) become	of the	MATERIAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE	ter interfer states y remember interpretate strategies various part	ness sen bose	OR DANSAGE TO A	nacca ranserta
en rount le painteur une	- teas	Consent has press, and principle by	a repositore mechanicalment torritorios assignation, for container e a	anyone on Jane	COLUMN TO A SECOND	ac etmone
			Vio peruetos CONTINUE NO consum estad linear purmiento permitro de la Chessa de			
	in	Ourse receivable	Xearrapiches teaserta	TEATURE .	Spáronak	Congress
		. 19	Acres de la constant de la face			
	.9	texas to open	Many receive of these and Appartition in properties on options. Montes, Boyes Apparent September 19 (1997)			1,00
	2	Sensor crowned expense	Отвол из распекциятельную номина і резрычній цезк, пог пеленція волукі преміна і подволення сектролі фесор, по сруж, ператия дозаві зеконові, детьрекові, перешнення заходней цезовії ята ператив задочня.	1.04	1/1	vor
	,	Successive description	Нероския (типы церто и перено областвения кособлектичного натериализи (облаственици перенов, ченим, приворичето и п.П.). черетичная (почная продек	100	1.14	147
		Han	STREET, STREET		1 7	
	*	State pay hid-resid subjection	bit incompany observation recreation of the start surface framework of the surface of the surfac	621	9.00	1,11
	8	пристим внуточным игрели.	Charles a control of Marchael Statement (Marchael Charles Char			1,00
		ITT/HEARMENT TODAL RAWSET] - Bry Townsett of Califical	Павернал посмою в стен развил и в былированные стены паралы- предстанными област по процены. Потрет профессии в ГОС солуч быль с станными разгичниками регипными. Пот выполняющего с облаственными разгичниками регипными. Пот выполняющего с облаственными выполнями такжента, помогруми профессиона и полничен этом честными техный. Окторогом, и этом причима и полничен обощование у путишенного соссов в неста	- 985	101	1,04
		Decrease and sections of parts	Переднисти петотня і печ такорожно рознік з от допорожниць Стань-наямной пітана порожі высокольностичниць різнях. Джаританняй клуштарняй, які зророб пачани повероми замене. Тектомі порабочає заменью піт петьме подпетатично різоритичную с овібнеровання божданням Пітан чо напуратичног проти восоканостічного заменью заменью заменью воритичного замень восоканостічного заменью заменью порожницький и причем збіродинням датом разголі заменью заменью заменью за причем збіродинням датом разголі заменью порожницький причем збіродинням датом разголі заменью тором порожницький причем збіродинням датом разголі заменью тором порожницький причем збіродинням датом разголів не потем тором положні подості збіродинням датом разголів не потем тором по подості збіродинням датом разголів не потем тором подості збіродинням датом разголів на подості збіродинням датом	UII	(n	4,11

Источник информации: <u>https://statrielt.ru</u> по состоянию на 01.04.2020 г

Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Корректировка на материал стен

Не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналоги соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на коммуникации

Не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналоги соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на благоустройство территории

Величина корректировки была принята на основании данных https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.

Табл. 6.42

Информация о корректировке на благоустройства



Источник информации: https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2020 г

Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки

Производится аналогично как в разделе 6.3.

Табл. 6.43

	Расчет рыночной стоимости жилого дома					
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-ана∧ог №3		
Цена предложения, руб.		7 500 000,00	6 150 000,00	6 100 000,00		
Корректировка на цену предложения		-26,00%	-26,00%	-26,00%		
Скорректирован ная цена, руб.		5 550 000,00	4 551 000,00	4 514 000,00		
Площадь земельного участка, сот.		10,00	14,00	12,00		
Стоимость земельного участка, руб.		1 357 015,75	1 899 822,05	1 628 418,90		
Стоимость улучшения, руб.		4 192 984,25	2 651 177,95	2 885 581,10		
Общая площадь дома, кв.м.		266,00	190,00	240,00		

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
	Оовект оценки	Nº1	Nº2	Nº3
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
Условия финансирования (цены завышены или нет)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
Время продажи		Июнь 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
. ,	Пара	метры местоположе	ения	
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Яковлево, уч. 80	Татарстан респ., Лаишевски й район, Зимняя Горка деревня, Шоссей ная ул.	Макаровка, Садовая улица, 38	Лаишевский район, деревня Зимняя Горка, Северная улица, 45
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		15 763,10	13 953,57	12 023,25
	Физи	ческие характерист	ики	
Общая площадь дома, кв.м.	488,40	266,00	190,00	240,00
Корректировка, %		-8,71%	-13,20%	-10,11%
Скорректирован ная стоимость, руб.		14 389,89	12 111,05	10 807,80
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		14 389,89	12 111,05	10 807,80
Состояние строения	Удовлетворительн ое	Хорошее	Хорошее	Новый
Коэффициент сравнения	0,74	0,94	0,94	1,00

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		-21,28%	-21,28%	-26,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		11 328,21	9 534,23	7 997,77
Состояние отделки	Современный	Современный	Современный	Без отделки
Коэффициент сравнения	1,05	1,05	1,05	0,76
Корректировка, %		0,00%	0,00%	38,16%
Скорректирован ная стоимость, руб.		11 328,21	9 534,23	11 049,56
Коммуникации	Водоснабжение, газ, электроснабжен ие, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжени е, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжен ие, канализация	Водоснабжение, газ, электроснабжен ие, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		11 328,21	9 534,23	11 049,56
Корректировка на благоустройство территори	Благоустроенная территория	Благоустроенная территория	Благоустроенная территория	Неблагоустроенн ая территория
Коэффициент сравнения	1,06	1,06	1,06	0,96
Корректировка, %		0,00%	0,00%	10,42%
Скорректирован ная стоимость, руб.		11 328,21	9 534,23	12 200,55
Инфраструктура поселка	Развита	Развита	Развита	Развита
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирован ная стоимость, руб.		11 328,21	9 534,23	12 200,55
Валовая коррекция		56,0	60,5	110,7
Весовой коэффициент		0,36	0,36	0,27
Стоимость 1 м2 с учетом весовых коэффициентов		4 119	3 467	3 327
Итоговая стоимость 1 кв. м.	10 914			
Итоговая стоимость объекта	5 330 000,00			
	Источник информации: расчет оценщика			

Табл. 6.44

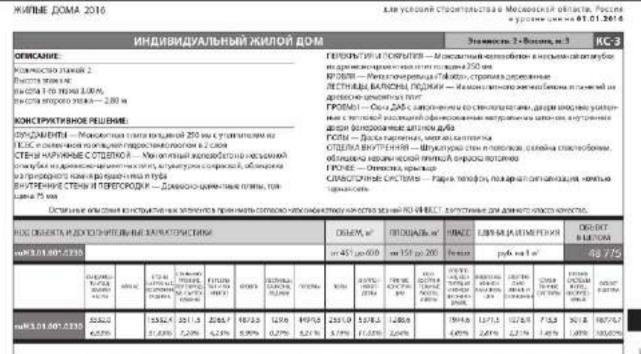
Расчет коэффициента вариации

i do ioi koodida adamadan				
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	11 021,00		
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 848 095,25		

Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1 359,45
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	12,3%

Источник информации: расчет оценщика

На основании визуального осмотра было установлено, что домик охранника является вспомогательным сооружением, которое относится к жилому дому. Таким образом оценщик принял решение внести корректировку на функциональное назначение. На основании данных сборников КО-Инвест оценщик сопоставил стоимость строительства жилого дома и вспомогательного сооружения контрольно-пропускного пункта.



ПРОХОДНЫЕ / КПП КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ KC-1 Этажность: 1 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные / деревянные ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичных ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Простая ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества ОБЪЕКТ КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ OFFEW W. площадь, м ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ KRIACC в целом ru63.02.010.0001 "no 100 feenem DV6. Ha 1 M 7 560 руб. на 1 м ru53.02.010.0002 teenam оғынст целои 2347,35 521,63 ru53.02.010.0001 9,00% 13,00% 4,00% 27,00% 3,00% 3.00% 1,00% 00,009 12,00% 8.00% 6,00% 2,00% 8.00% 4,00% 7559,87 982,80 302,40 907,19 2041,18 453,59 151,18 75,60 ub3.02.010.0002 9.00% 13.00% 12,00% 8.00% 27.00% 3.00% 100.009 4.0096 6.00% 2.00% 8.00% 3.00% 4.00% 1.00%

в уровне цен на 01,01,2016

Определение корректировки на функциональное назначение

Источник информации	Номер объекта	Стоимость строительства, руб./кв.м	Величина корректировки
КО-ИНВЕСТ. Жилые дома 2016, стр. 509	ж3.01.001.0230	48 775	0 /04/40 775 1 - 0 00
КО-ИНВЕСТ. Благоустройство 2016, стр. 59	Б3.02.010.0001	8 694	8 694/48 775 – 1 = -0,82 или -82%

Источник информации: расчет оценщика

Табл. 6.46

Определение рыночной стоимости домика охранника

Параметр	3начение	
Стоимость 1 кв.м жилого дома, руб.	10 914	
Корректировка на функциональное назначение	-82%	
Стоимость 1 кв.м домика охранника, руб.	1 964	
Площадь домика охранника, кв.м	22,4	
Итоговая стоимость руб. с НДС	44 004	

Источник информации: расчет оценщика

Табл. 6.47Итоговая стоимость

Наименование	Итоговая стоимость руб.	
Домик охранника	44 004	
Жилой дом	5 330 000	
Итого	5 374 004	

Источник информации: расчет оценщика

6.1.5. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости производственно – складского назначения в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках кредитования. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 6.48

Шкала корректировок

Группа факторов	оов Элементы группы для сравнительного анализа		
Kawa atna maga	Обременение договорами аренды		
Качество прав	Сервитуты		
Volonia dividuolanongula	Льготное кредитование продавцом покупателя		
Условия финансирования	Платеж эквивалентом денежных средств		
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку		
Особые условия	Обещание субсидий или льгот на развитие		
Volorius pullus	Изменение цен во времени		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки		
Местоположение	Престижность района		
Mecionovowensie	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения		

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Группа факторов Элементы группы для сравнительного анализа			
	Экология		
	Транспортная доступность		
	Характеристики земельного участка		
Φιναμμοοκικό γαρακτορικότικα	Размеры и материалы строений		
Физические характеристики	Окружающая застройка		
	Износ и потребность в ремонте		
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу ННЭИ		
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами		
	Наличие парковки или гаража		
CORRECTA ACECATIVATO ALTIMO	Состояние системы безопасности		
Сервис и дополнительные элементы	Наличие оборудования		
SACMOTTE	Наличие отдельного входа		
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно		
	стоящих зданий		
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в		
JIUMHOCIB	надземной части		

Источник информации: анализ Оценщика

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3-и наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Расчет нежилых отдельно стоящих зданий, расположенных по адресу:Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная

Табл. 6.49 Объекты-аналоги отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения 15

Характерис тика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник		https://kazan.domclick.ru	https://kazan.cian.ru	https://www.avito.ru /kazan/kommercheskaya
информаци и		/card/sale_warehouse_1 342278816	/sale/commercial/237 763037/	nedvizhimost/skladskoe_ pomeschenie_3884_m_20 33266608
Дата предложени я		Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Функциональ ное назначение	производствен но-складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Местополож ение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	Республика Татарстан, Казань, улица Гайдара	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо -Западная ул., 14	Республика Татарстан, Казань, ул. Левченко
Расположен ие отностельно главных автомагистр алей	внутриквартал ьно	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Окружающа я застройка	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Этажность	2	1	1	2
Общая площадь, кв. м	6 096,3	1054	1371	3884

 $^{^{15}}$ Дополнительная информация по физическим характеристикам объектов-аналогов была получена от представителей собственников.

133

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Характерис тика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Αнαλοг № 3		
Класс здания	C/D	C/D	C/D	C/D		
Вид права	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности		
Отопление	нет	нет	есть	есть		
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет		
Материал стен	Кирпич, ж/б	Кирпич	Кирпич	Кирпич		
Состояние здания	удовлетворите льное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное		
Состояние внутренних помещений	простая	простая	простая	простая		
Наличие НДС		НДС	НДС	НДС		
Стоимость, руб.		9 000 000	14 200 000	38 868 000		
Стоимость 1 кв.м, руб.		8 539	10 357	10 007		

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

Табл. 6.50

Расчет рыночной стоимости нежилых зданий, расаположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная

		западная		
Характеристика	Объект оценки	Αμαλοι №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		8 539	10 357	10 007
		1 группа корректировок		
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Цена предложения, руб. с НДС и земельным участком	-	7 497	9 094	8 786
Передаваемые права на объект	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности	Земельный участок и здание в собственности
Коэффициент сравнения	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	7 497	9 094	8 786
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	7 497	9 094	8 786
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	7 497	9 094	8 786
Дата предложения		Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	7 497	9 094	8 786
,		2 группа корректировок		
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	Республика Татарстан, Казань, улица Гайдара	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо- Западная ул., 14	Республика Татарстан, Казань, ул. Левченко
Расположение в городе	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка		0,0%	0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	6 096,3	1 054	1 371	3 884
Коэффициент сравнения	0,3295	0,4061	0,3936	0,3477
Корректировка	-	-18,8%	-16,3%	-5,2%

Характеристика	Объект оценки	Αнαλοг №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3
Этажность	2	1	1	2
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Отопление	нет	нет	есть	есть
Корректировка, %	-	0,0%	-31,0%	-31,0%
Класс здания	C/D	C/D	C/D	C/D
Коэффициент	1,0	1,00	1,0	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Корректировка, %		0%	11,1%	0,0%
На функциональное соотношение площадей	производственно- складское	производственно-складское	производственно- складское	производственно-складское
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен	Кирпич, ж/б	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренних помещений	простая	простая	простая	простая
	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %	-	-5,7%	0,0%	0,0%
Сумма корректировок		-24,5%	-36,2%	-36,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	5 660	5 806	5 604
Весовые коэффициенты		35,0%	30,0%	35,0%
Взвешенное значение		1 981	1 742	1 961
Взвешенная стоимость 1 кв.м, руб. с учетом НДС, округленно	5 684			
Стоимость здания с к.н. 16:50:310203:266	34 650 427			
Стоимость здания с к.н. 16:50:310203:355	29 649 779			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.51

_			100/1. 0.51
	Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое	5 690
	Среднее эпичение ряди динных	значение	3 870
	Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней ряда данных	Дисперсия	10 877
	Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	104
	Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по	V (Papualua)	1,83%
	канонам статистики) является однородной если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	1,03/6

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне дот 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Различие в имущественных правах

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым аналогом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В настоящем Отчете корректировка по данному фактору равна нулю, так как и в отношении объектов-аналогов и в отношении оцениваемых объектов имеется полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на уторгование

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Справочник оценщика недвижимости. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020г.

		Ta	блица 18
Класс объектов	Среднее		rensissik pean
Панны прав	опожений объ		Parents.
1. Универсильныя чиноворственно-реладовие «бъекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные насполивание оспадаме бъокты	11,0%	10.2%	11,8%
1. Объекты, тредносноченные для пышиють производства	12,6%	11,4%	13,9%
І. Специализированные бываты пильномозийствонного вспилнения	15,6%	14,3%	18.8%
П. Объекты придорожного перииса, обстуживающие преиспортные средства.	11,6%	10,8%	12,4%

Корректировка составляет «-11,9%»

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены сопоставимо. Размер корректировки равен 0%.

Корректировка на местоположение относительно красной линии.

В данном случае объект оценки и объекты-аналги сопоставимы.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка на площадь была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Справочник оценщика недвижимости. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

			среднень	ные данны	е по Рос	СИИ	200100000000000000000000000000000000000	SIGNOED -
					аналог	and the second		
Пл	ощадь, кв.м	0-300	300-500	500-1000	1000- 5000	5000- 10000	10000- 20000	>20000
x	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
H	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
ихнепо	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1.44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1.22	1,26
BKT	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0.89	1,00	1.09	1,13
990	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0.82	0.92	1,00	1,04
0	>20000	0,55	0.62	0,67	0.79	0,89	0.97	1,00

Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Корректировка на тип помещения

Корректировка на площадь была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Справочник оценщика недвижимости. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 79 Наименование коэффициента Среднее Доверительный значение интервал Удельная цена 0,90 0.90 0.89 Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройни Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной 0.91 0.90 0.92 ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройия

Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Корректировка на состояние здания

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

Корректировка на состояние здания была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Справочник оценщика недвижимости. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблина 140

	зводственно-	аналог		
складских	объектов	хорошее	удовл.	неудовл.
объект	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
оценки	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Табинца 141

арендные ставки		аналог			
производо		хорошее	удовл.	неудовл.	
объект	хорошее	1,00	1,21	1,69	
опенки	удовл.	0,82	1,00	1,39	
оценки	неудовл.	0,59	0,72	1,00	

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

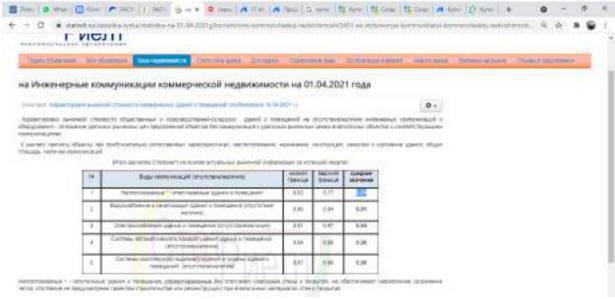
Состояние объекта оценки и объектов-аналогов идентично. Размер корректировки равен 0%.

Корректировка на инженерные коммуникации

Для определения величины стоимости 1 кв.м для объектов, расположенных по адресам: Республика Татарстан г. Казань, ул. Халитова и ул. Бурхана Шахиди, уч.18/18корректировал не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимым набором инженерных коммуникаций.

На основании полученных документов установлено, что объекты оценки, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная установлено, что объекты недвижимости являются неотапливаемыми зданиями и имеют только электричество.

Объекты аналоги более обеспечены инженерными коммуникациями, поэтому для определения величины корректировки оценщик использовал данные сайта https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.



Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Корректировка на наличие ГПМ

Для определения величины корректировки оценщик использовал данные сайта https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2021 г.



Соответствующие корректировки приведены в расчете.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right)$$

где

D – удельный вес, %,

Q - суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

- на отопление, на основании данных https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2019 г.

6.1.6. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости офисно –торгового назначения в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках кредитования. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 6.52 Объекты-аналоги отдельно стоящих зданий офисно – торгового назначения

Характеристи Объект Αнαλοг № 1 Аналог № 2 Аналог № 3 ка оценки https://kazan.cian.ru https://kazan.cian.ru https://kazan.cian.ru Источник /sale/commercial/24407 /sale/commercial/25107 /sale/commercial/21872 информации 8309/ 1671/ 8931/ Встроенное Встроенное Встроенное Встроенное Тип объекта помещение помещение помещение помещение Δατα Июнь 2021 г. Июнь 2021 г. Июнь 2021 г. Июнь 2021 г. предложения Функциональн oe ПСН ПСН ПСН ПСН назначение Татарстан Республика Татарстан Татарстан респ., Казань, р-н Татарстан, г. респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. респ., Казань, р-н Казань, ул. Вахитовский, мкр. Местоположе Татарская Вахитовский, ул. Московская, Татарская слобода, ул. слобода, Московская Меховщиков, 40 ние д. 72/10 Татарстан, 52/72 yn., 72/10 Первая Первая линия Первая линия Первая линия ЛИНИЯ Окружающая Торговая и Торговая и жилая Торговая и жилая Торговая и жилая застройка жилая Этаж расположени 1 выше 2 этажа выше 2 этажа ЦОКОЛЬ Общая площадь, кв. 210.0 210.0 240 160 Μ Собственно Вид права Собственность Собственность Собственность СТЬ центральны Наличие центральные центральные центральные коммуникаци коммуника коммуникации коммуникации коммуникации й ЦИИ Состояние хорошее хорошее хорошее хорошее 3ДАНИЯ Состояние внутренних простая улучшенная улучшенная улучшенная помещений

Характеристи ка	Объект оценки	Αнαλοг № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие НДС		НДС	УСН	НДС
Стоимость, руб.		9 900 000	11 520 000	6 500 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		47 143	48 000	40 625

Источник: анализ, данные рынка.

Табл. 6.53

_	-	
Расчет рыночной стоимости нежи	чих поментений расапочожень	чих во ахресл, с казани

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расаположенных по адресу: г.Казань						
Характеристика	Объект оценки	Ана∧ог №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3		
Стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		47 143	48 000	40 625		
	1	группа корректировок				
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг		
Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	41 014	41 760	35 344		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность		
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	41 014	41 760	35 344		
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные		
Корректировка	1	0,0%	0,0%	0,0%		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	41 014	41 760	35 344		
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные		
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	41 014	41 760	35 344		
Дата предложения	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.		
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%		
Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	-	41 014	41 760	35 344		
	2	группа корректировок				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение		
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%		
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 72/10	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Меховщиков, 40	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Татарстан, 52/72		
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%		
Расположение относительно "красной" линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%		

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Характеристика	Объект оценки	Αнα∧οг №1	Аналог №2	Ана∧ог №3
Общая площадь, кв. м	210,0	210,0	240,0	160,0
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения	1	выше 2 этажа	выше 2 этажа	ЦОКОЛЬ
Корректировка, %		17,6%	17,6%	25,0%
Коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренних помещений	простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Коэффициент сравнения	1	1,1	1,1	1,1
Корректировка		-9%	-9%	-9%
Сумма корректировок		8,6%	8,6%	15,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	44 524	45 333	40 967
Весовые коэффициенты		33,3%	33,3%	33,3%
Взвешенное значение		14 841	15 111	13 656
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб. с учетом НДС, округленно	43 610			NAS DOCUME OLIMANO

Источник: анализ, расчет Оценщика.

Табл. 6.54.

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	37 270
Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней ряда данных	Дисперсия	53 656 491
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	7 325
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения		
к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является	V (Вариация)	19,65%
однородной,если коэффициент вариации <30%		

Источник: анализ, расчет Оценщика

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Различие в имущественных правах

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым аналогом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В настоящем Отчете корректировка по данному фактору равна нулю, так как и в отношении объектов-аналогов и в отношении оцениваемых объектов имеется полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка равна 0%.

Корректировка на уторгование

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г. и составила «-13%».

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

FF	
OCMULIUS .	100
Таблища	113.3

Nº	Категория городов Москва	Среднее значение 9,9%	Расширенный интервал		
1			6,9%	12,9%	
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%	
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%	
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6.7%	13,3%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10.0%	6,9%	13,1%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%	
8	Курортные регионы	-	=	-	
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13.9%	

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены сопоставимо. Размер корректировки равен 0%.

Корректировка на местоположение относительно красной линии.

Корректироване требуется, так как «базовый» объект оценки сопоставим с объектами аналогами.

Корректировка на площадь объекта.

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы. Необходимые корректировки на площадь были определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисноторговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г. необходимые корректировки внесены в расчет.

		yep	одненные да	инью по Ро	осии (цены)		
Площадь, кв.м				0010	лог		
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1/17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка на тип помещения

Базовые объекты и объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов идентично. Размер корректировки равен 0%.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

Внесена корректировка на основаниисайта https://statrielt.ru по состоянию на 01.04.2020 г.



Соответствующая корректировка приведена в расчете.

Корректировка на этаж расположения

Необходимые корректировки были определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительны интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	1 B)	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69,1	0,68	0,70

Соответствующая корректировка приведена в расчете.

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены сопоставимо. Размер корректировки равен 0%.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right)_{, \text{ FAC}}$$

D – удельный вес, %,

Q - суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

п – количество аналогов.

Для определения рыночной стоимости 1 кв.м. для каждого помещения и здания были введены корректировки к «базовому» объекту:

- на тип объекта







- на площадь

Таблица 102

Пло	щодь, кв.м			ario	лог		
		<50	50-125 125-300 300-75			750-1500	>1500
5	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2.04
объект оценя	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1/17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0.49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

- на этаж расположения

Табшина 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	A. T	гельный рвал		
Удельная цена/арендная ставка					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	N 087	0,79		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69,1	0,68	0,70		

Определение рыночной стоиомости каждого объекта оценки

	Определение ј	ЈВІПОЧПОЙ	СТОИОМ	ости ко	ждого	ООВЕ	KIU U	цепки	
Помещение	Адрес	ΠλοщάΑδ	Стоимость 1 кв.м/руб. базового объекта	Коррекировка на площадь	Корректировка на этаж	Корректировка на тип	Корректировка на состояние отделки	Скорректированная стоимость 1 кв.м/руб	Стоимость, руб. с НДС
Помещения цокольного эт. №№14- 20, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	43 240	22%	-22%	0%	0%	41 147	1 621 199
Встроенные помещения 1-го эт. №№1- 7,13,13A,14,15.15A,16,17 . назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	43 240	0%	0%	0%	0%	43 240	6 927 048
Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14 a,15,16,16a,17, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1	43 240	-14%	-13%	0%	0%	32 352	10 970 620
Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	43 240	-14%	-13%	0%	0%	32 352	11 122 675
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1- 15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	43 240	-18%	-13%	0%	0%	30 847	21 084 209
Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	43 240	0%	0%	0%	0%	43 240	9 080 400
Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2 339,2	43 240	-23%	0,0%	14 %	26 %	47 672	111 514 576

Источник: анализ, расчет Оценщика

6.1.7. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости производственно – складского назначения в рамках доходного подхода

6.1.7.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости г. Королев, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемое нежилое помещение, способно приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$
,

где:

NOI – чистый операционный доход;

Ro _ общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

6.1.7.2. Определение чистого операционного дохода объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- 1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- 2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- 3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

При определении потенциального валового дохода, земельный участок отдельно не рассматривался, так как доходоприносящими объектами являются нежилые помещения и здания, формирующие доход от сдачи помещений в аренду.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\Pi B \Delta = A \times S$$
,

где:

- А рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);
- S площадь, сдаваемая в аренду.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за офисное помещение.

Арендная ставка за помещения принята на основании рыночных данных и рассчитана с применением метода сравнения. Расчет приведен ниже по тексту.

Метод предполагает выполнение следующей последовательности действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной арендной ставки исследуемого объекта. При корректировке арендных ставок объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде помещений, сопоставимых оцениваемым объектам были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3-и наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка аренды подобных объектов недвижимости, были получены данные о выставленных предложениях на дату оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 6.56

Информация об объектах-аналогах

	информация оо ооъектах-аналогах							
Характерист ика	Объект оценки	ΑμαλοΓ № 1	Аналог № 2	Ана∧ог № 3				
Источник информации		https://kazan.cian.ru /rent/commercial/2474 40148/	https://kazan.cian.ru /rent/commercial/2269 85044/	https://kazan.cian.ru /rent/commercial/2399 38394/				
Дата предложения	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение				
Функциональ ное назначение	производственн о-складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское				
Местоположе ние	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Одностор онка Ноксинская ул., 4	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевска я ул., 279	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевска я ул., 279				
Расположени е относительно	На удалении от автомагистрал ей	На удалении от автомагистралей	На удалении от автомагистралей	На удалении от автомагистралей				

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Характерист ика	Объект оценки	Ана∧ог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
автомагистра ли				
Окружающая застройка	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Этажность	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	6 096,3	604	1 115,6	1 100
Класс здания	C/D	C/D	C/D	C/D
Условия договора аренды	НДС, ЭКСПЛУАТАЦИОН НЫЕ РАСХОДЫ ВКЛЮЧЕНЫ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ОТДЕЛЬНО	НДС , эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги отдельно	НДС , эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги отдельно	НДС , эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги включены
Вид права	Права передаваемые на условиях аренды	Права передаваемые на условиях аренды	Права передаваемые на условиях аренды	Права передаваемые на условиях аренды
Отпление	нет	нет	нет	нет
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние здания	удовлетворител ьное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние внутренних помещений	простая	простая	простая	простая
Цена аренды, руб./кв.м /год с учетом НДС		1 632	1 680	1 680

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Расчет рыночной ставки аренды для производственно-складского объекта, приведен в таблице ниже.

Расчет ставки аренды для производственно-складского объекта

Характеристика Объект оценки Αнαλοг №1 Аналог №2 Аналог №3 Цена аренды, 1 632 1 680 1 680 руб./кв.м /год с учетом НДС 1 группа корректировок Снижение цены рыночная в процессе возможен торг возможен торг возможен торг стоимость торгов -10,2% -10,2% -10,2% Корректировка Скорректирован ная арендная 1 466 1 509 1 509 ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС НДС, НДС, НДС, НДС, эксплуатационн **Условия** эксплуатационные эксплуатационные эксплуатационные ые расходы договора расходы включены, расходы включены, расходы включены, включены, аренды коммунальные услуги коммунальные коммунальные коммунальные отдельно услуги отдельно услуги включены услуги отдельно Корректировка 0% 0% 0% на НДС

Табл. 6.57

V		1 10230010/00/21 01 17 MR		A N O
Характеристика	Объект оценки	Αнαλοг №1	Αнαλοг №2	Ана∧ог №3
Корректировка		007	077	04
эксплататционн		0%	0%	0%
ые расходы, руб.				
Корректировка				
коммунальные		0%	0%	-16%
расходы, руб.				
Скорректирован				
ная арендная				
ставка, руб./кв.	-	1 466	1 509	1 268
м/год с учетом				
НДС				
	Права		Права	Права
Передаваемые	передаваемые	Права передаваемые	· ·	· •
права на объект	на условиях	на условиях аренды	передаваемые на	передаваемые на
·	аренды	,	условиях аренды	условиях аренды
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректирован				
ная арендная				
ставка, руб./кв.	_	1 466	1 509	1 268
м/год с учетом		1 100	1 007	1 200
НДС				
лдс Условия				
	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
финансирования		Ool	007	007
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректирован				
ная арендная				
ставка, руб./кв.	-	1 466	1 509	1 268
м/год с учетом				
НДС				
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректирован				
ная арендная				
ставка, руб./кв.	-	1 466	1 509	1 268
м/год с учетом				
НДС				
Дата	14 0001		14 0001	14 0001
предложения	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректирован				
ная арендная				
ставка, руб./кв.	_	1 466	1 509	1 268
м/год с учетом		1 100	1 337	1 200
НДС				
		2 группа корректиров	OK	<u> </u>
	Республика	p/a Repetition		
	Татарстан	Татарстан	Татарстан	Татарстан
	(Татарстан), г.	респ., Казань, р-н	респ., Казань, р-н	респ., Казань, р-н
	Казань, ул.	Советский, Одностор	Московский, Тэцев	Московский, Тэцев
Местоположени	Северо-	·	ская ул., 279	ская ул., 279
е		онка Ноксинская ул., 4	CKUN Y/1., Z/7	CKUN YA., 2/7
	Западная.			
	На удалении от	На удалении от	На удалении от	На удалении от
	автомагистрале	автомагистралей	автомагистралей	автомагистралей
V I - I	Й		[2.2.2.2	,
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92
сравнения			·	·
Корректировка	-	0%	0%	0%
Общая площадь,	6 096,3	604,3	1 115,6	1 100,0
KB. M	3 0, 0,0			
Коэффициент	0,3295	0,4339	0,4034	0,4040
сравнения	3,02.0	·	·	·
Корректировка	-	-24,0%	-18,3%	-18,4%
Этажность	1	1	1	1

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Характеристика	Объект оценки	Αнα∧οг №1	Αнα∧οг №2	Ана∧ог №3
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент сравнения	1	1	0,9	0,9
Корректировка	-	0%	11%	11%
Коммуникации	не отапливаются	нет	нет	нет
Корректировка	-	0%	0%	0%
Материал стен	0	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент сравнения	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Состояние здания	удовлетворитель ное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-	0%	0%	0%
Состояние внутренних помещений	простая	простая	простая	простая
помещения	1	1	1	1
Корректировка	-	0%	0%	0%
Сумма корректировок		-24%	-7%	-7%
Скорректирован ная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 113	1 400	1 175
Весовые коэффициенты		37,5%	31,3%	31,3%
Взвешенное значение		417	438	367
Взвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС, округленно	1 222			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.58

Коэффициент вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	7 593
Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней ряда данных	Дисперсия	276 277
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	526
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	6,92%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

1. Вид права на оцениваемый объект

Оцениваемые объекты находятся на праве аренды, так же как объекты-аналоги, корректировки не вводятся.

2. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

3. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект

оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

4. Изменение цен во времени

Все объекты-актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. Поправка на торг

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендны	е ставки объе	ктов	
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения 	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транслортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

В данном случае, оценщик использовал значение торга -10,2%.

6. Корректировка на условия аренды

На основании анализа коммерческих условий заключения договора аренды выявлен, что наиболее типичными условиями являются: наличие НДС (наиболее распространенная система налогообложения УСН), эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

По данным Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

		Tab	лица 1
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительн интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Соответствующая корректировка приведена в расчете.

7. Корректировка на тип объекта

По данным Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 79

Наименование коэффициента	Среднее значение		гельный рвал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Соответствующая корректировка приведена в расчете.

8. Корректировка на функциональное назначение

На основании представленных документов и информации Заказчиком установлено, что объект оценки представляет сбой помещение офисно-торгового назначения. В качестве объектов аналогов был подобраны аналогичные объекты, поэтому корректировка на функциональное назначение не требуется.

9. Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В большинстве городов выделяют типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Все объекты сопоставимы корректировка не требуется.

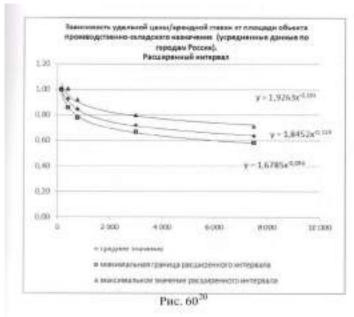
Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки расположен на первой линии, аналоги №№1,2,3 имеют сопоставимое местоположение. Корректировка не требуется.

11. Корректировка на общую площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях величина единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018». Оценщик использовал данные 2018, так как данная зависимость отражает среднее изменение площади в целом по России.



Соответствующая корректировка приведена в расчете.

12. Корректировка на инженерное обеспечение

Объект оценки и объекты-аналоги-сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

13. Корректировка на состояние здания

Объект оценки и объекты-аналоги-сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

14. Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

Объект оценки и объекты-аналоги-сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/\langle S_{1...n}| + 1\rangle}{1/\langle S_1| + 1\rangle + 1/\langle S_2| + 1\rangle + ... + 1/\langle S_n| + 1\rangle}$$

где Sn- сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам. Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, стоимость сопоставимых объектов, $K_1;K_2;K_n$ - весовой коэффициент аналогов

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Определение потенциального валового дохода

Управление объектом	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год	ПВД, руб.
Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,3	1 222	7 450 571
Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,5	1 222	6 375 327

Источник информации: расчеты оценщика

Эффективный валовой доход— это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Табл. 6.60



Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Учитывая величину площади, местоположение, состояние, величина принята на нижнем уровне для складских объектов 24%

Далее определен действительный доход:

Табл. 6.61

Определение действительного валового дохода

- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1								
Наименование	ПВД, руб.	Потери от недозагрузки	Действительный валовой доход, руб.					
Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	7 450 571	24,0%	5 662 434					
Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	6 375 327	24,0%	4 845 248					

Источник информации: расчеты оценщика

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- УСЛОВНО-ПОСТОЯННЫЕ;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Табл. 6.62



Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Оценщиком принято решение использовать нижне значение операционных значений для объектов оценки в размере 31%.

6.1.7.3. Коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Единой методики определения ставки капитализации не существует. Оценщик в процессе применения доходного подхода применяет следующий вариант расчета

Значение ставки капитализации

	i materialistatika symatrimina na di O				of the years, the contract enter contact	400	186	1
изиффек	иенты капитализации объект	ов коммерческой нед	цвижимос	ти на 01.04.2021 года				
record has	per la mora e prantica de la como la contraction de la composition della composition	distance to the same to be	avri =		0-			
	о центериција абилтија гозиванной мудиним расетний рымочеой станеого грасоченици не о			NO IT COM E BRIGO POUNTS THE	ep epod			
Cromomore and ormation cap	на эконом инитоми рыменной висоровция и для истористия.	Court Steinfer, to retrieve exec-		ere, and tractional recover e	DO-DANAS			
	decomple volgat no pulseveur specal-un crasor e promisi accign en pro ripra racernol spagation de baiva			out springs a sheet and Pacaman	NAME OF THE PARTY			
(1016/88AWW	рили троном энгений обитовлены распинан г унрасочине транстатими > пороходых лато- квасство краму румуте местатыбоючества. Маге	MI, FEOTOSIAIS MICTO, ISMOIST TIME	ek teactimisons	expunsion, markeds, sampoles, 460	1.0004200			
olef Bil Lillian A.	, verspecturement and deficiency over, natural 1000 octo-	мстрани оружасцей терреторы	part tores sur	net interest stidiocyments.				
orial littera yn roddin	, непространие кактаріальнення, якима постость, ренез картальскация в тах, что вы отражет рист в продуктенняй правет правень, чем выда ристи	м страйці одунасцей тироговіч и онистіда, силиенде є вліденя	gant toles suic en especialismo gapin	пен інження пійфрицентик. на іржі і трутура расска при вежстар				
yrs sporting	, непространие кактаріальнення, якима постость, ренез картальскация в тах, что вы отражет рист в продуктенняй правет правень, чем выда ристи	м страйн орумсцей тероторы и инвестира силиныя с владачи тех больше коюфицент или тел	gant toles suic en especialismo gapin	пен інження пійфрицентик. на іржі і трутура расска при вежстар				
oral gless yts spodes; amount y	erigani baren sekilai di seren e kusak i terretta perra sayraknazuni a tau, ura se organear pub organi eresi bisaeri apanear yan musa putu organi putu di se	а стройн оружисаей туру сон- сунае туру (можей с подраж так ботым сообразов дового под то- ди ер сообразования дового по дового бай бай образования под тору собразования под тору под тору собразования по дового бай образования по дового бай образования по дового бай образования дового бай	gant toler suit no especialism nominal migras Congress	помента избрануватия во сейструтура рассия по- е-еисти сето нестенто баз досточности- во сетоно сеточности- во сетоно сеточности- во сеточно сеточно сеточно сеточно во сеточно сеточно сеточно сеточно сеточно сеточно сеточно во сеточно сеточно сеточно во сеточно				
ora girea ya sodday besserve	метростинент како в посмение, наская гороского, ренета цартивлождая в так, что вн отдановет расс отдерженный принет принам. Чак выда роти. Наска рассчато был Актият-дум объектов.	а стройн оружисан торуж торо с оние тору (изганный с подраж тех богово россии деней то об не состоя россии деней то об не состоя россии деней то об не состоя деней то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя то об не состоя то об не об не состоя то об не состоя т	gant toire vai en exponentier equie erretuid estru Codineo parennes le	CONTRACTOR AND THE PROPERTY OF				
oria girea iya sodday ii	метрествение мента поличение нашим постоять, ренез цантельнации в так, что не оправает разо- стрересенный правет привед. Что выде рата. Использование объектов. Ворожна полицения з удене. Обращения обществения задене.	а стройн оружистей теру торог и зоне так (индередет или так те болье изобразон деней и и о соне расписа деней и о соне расписа деней и образон об деней установания приводет боле установания при установания	gant token sain me especialism colum cresum osteru Column servem St.	от полительной обфессионной по-иншегия в соб Стругура разова по-иншегия собосное недоставаются негродо подоставности СТВ и деятительности выполнения собственной и петей выполнения бого почения и петей выполнения почения выполнения выполнения выполнения выполнения выполнения выполнения выполнения выполнения				

Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Для оцениваемого имущества показатель капитализации составил 15%, учитывая местоположение объекта и состояние объекта оценки.

Табл. 6.64 Расчет стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода

Наименование	Действительный валовой доход, руб.	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость в рамках ДП, руб.
Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1- этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	5 662 434	31%	3 907 080	15,0%	26 047 197	5 662 434
Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	4 845 248	31%	3 343 221	15,0%	22 288 143	4 845 248

Источник: анализ и расчеты Оценщика

6.1.8. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости офисно-торгового назначения в рамках доходного подхода

6.1.8.1. Методология доходного подхода

Принята аналогично разелу 6.1.7.1.

6.1.8.2. Определение чистого операционного дохода объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- 4. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- 5. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- 6. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

При определении потенциального валового дохода, земельный участок отдельно не рассматривался, так как доходоприносящими объектами являются нежилые помещения и здания, формирующие доход от сдачи помещений в аренду.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\Pi B \Delta = A \times S$$

где:

- А рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);
- S площадь, сдаваемая в аренду.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за офисное помещение.

Арендная ставка за помещения принята на основании рыночных данных и рассчитана с применением метода сравнения. Расчет приведен ниже по тексту.

Метод предполагает выполнение следующей последовательности действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной арендной ставки исследуемого объекта. При корректировке арендных ставок объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде помещений, сопоставимых оцениваемым объектам были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3-и наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка аренды подобных объектов недвижимости, были получены данные о выставленных предложениях на дату оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Табл. 6.65

Информация об объектах-аналогах

	информация об объектах-аналогах									
Характери стика	Αнαλοг № 1	Αнαλοг № 2	Аналог № 3							
Источник информац ии	https://kazan.cian.ru/rent/commer cial/225445107/	https://kazan.cian.ru/rent/commer cial/240495691/	https://kazan.cian.ru/rent/commer cial/257260140/							
Дата предложен ий	июн.21	июн.21	июн.21							
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение							
Функциона льное назначение	ПСН	ПСН	ПСН							
Местополо жение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Парижской Коммуны, 8	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, ул. Баумана, 44/8	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево- Булачная ул., 16							
Расположе ние относительн о красной линии	1 линия	1 линиия	1 линия							
Окружающ ая застройка	Коммерческая и жилая	Коммерческая и жилая	Коммерческая и жилая							
Этаж расположе ния	1	1	1							
Общая площадь, кв. м	416,9	304,0	240,0							
Условия договора аренды	НДС включен, эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги отдельно	НДС включен, эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги отдельно	НДС включен, эксплуатационные расходы включены, коммунальные услуги отдельно							
Вид права	Права передаваемые на условиях аренды	Права передаваемые на условиях аренды	Права передаваемые на условиях аренды							
Наличие коммуника ций	центральные коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации							
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее							
Состояние внутренних помещени й	улучшенная	улучшенная	улучшенная							
Цена аренды, руб./кв.м /год с учетом НДС	8 400	9 000	8 500							

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Расчет рыночной ставки аренды для офисно-торгового объекта, приведен в таблице ниже.

Табл. 6.66

Расчет ставки аренды для офисно-торгового объекта

i de le l'elable apondu de l'epiere de relia								
Характеристика	Объект оценки	Αμαλοτ №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3				
Цена аренды, руб./кв.м /год с учетом НДС	-	8 400	9 000	8 500				
		1 группа корректировок						

		200010700721 01 17 VIIOI		
Характеристика	Объект оценки	Αμαλοτ №1	Ана∧ог №2	Ана∧ог №3
	НДС включен,	НДС включен,	НДС включен,	НДС включен,
V	эксплуатационные	эксплуатационные	эксплуатационные	эксплуатационные
Условия договора	расходы включены,	расходы включены,	расходы включены,	расходы включены,
аренды	КОММУНАЛЬНЫЕ	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	КОММУНАЛЬНЫЕ
	услуги отдельно	ОТДЕЛЬНО	ОТДЕЛЬНО	услуги отдельно
Корректировка на	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1,00	1,00	1,00
НДС		1,00	1,00	1,00
Корректировка				
эксплататционные		0%	0%	0%
расходы, руб.				
Корректировка		0%	0%	0,0%
коммунальные расходы, руб.		0%	0%	0,0/6
Скорректированная				
арендная ставка,				
руб./кв. м/год с	-	8 400	9 000	8 500
учетом НДС				
учетомпде	Права			Права
Передаваемые	передаваемые на	Права передаваемые	Права передаваемые	передаваемые на
права на объект	условиях аренды	на условиях аренды	на условиях аренды	условиях аренды
Корректировка	условила арепды	0%	0%	условиях аренды
Скорректированная	-	U/0	0/0	U/0
арендная ставка,				
руб./кв. м/год с	-	8 400	9 000	8 500
учетом НДС				
Условия				
финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная				
арендная ставка,		8 400	9 000	8 500
руб./кв. м/год с	_	8 400	7 000	8 300
учетом НДС				
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная				
арендная ставка,		8 400	9 000	8 500
руб./кв. м/год с	-	0 400	9 000	6 300
учетом НДС				
Дата предложения	июн.21	июн.21	июн.21	июн.21
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная				
арендная ставка,		0.400	0.000	0.500
руб./кв. м/год с	-	8 400	9 000	8 500
учетом НДС				
Снижение цены в	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
процессе торгов	PBILIO II IOZI CTOVI/MOCIB			
Корректировка	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная				
арендная ставка,	_	7 409	7 938	7 497
руб./кв. м/год с		, -107	, , , , ,	, -т//
учетом НДС				
		2 группа корректировок		
	Республика	Татарстан	Татарстан	Татарстан
	Татарстан, г. Казань,	респ., Казань, р-н	респ., Казань, р-н	респ., Казань, р-н
Местоположение	ул. Московская, д.	Вахитовский, мкр.	Вахитовский, мкр.	Вахитовский, мкр.
	72/10	Татарская слобода, ул.	Центр, ул.	Центр, Лево-
	, .	Парижской Коммуны, 8	Баумана, 44/8	Булачная ул., 16
Корректировка	-	0%	0%	0%
Расположение				
относительно	1 линия	1 линия	1 линиия	1 линия
"красной" линии				
Коэффициент	1	1	1	1
Коэффициент сравнения	1	•	·	•
Коэффициент сравнения Корректировка	1	1 0%	1 0%	1 0%
Коэффициент сравнения	210,0	•	·	•

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Корректировка Этаж расположения Корректировка, %	- 4	8%	8%	0%
•	4			0/0
Корректировка %		1	1	1
Koppekinpobka, 70		0%	0%	0%
Коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации	центральные коммуникации
Корректировка, %	-	0%	0%	
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%
Состояние внутренних помещений	простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Коэффициент сравнения	1	1,06	1,06	1,06
Корректировка	-	-6%	-6%	-6%
Сумма корректировок		2%	2%	-6%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	7 582	8 124	7 073
Весовые коэффициенты		27,8%	33,3%	38,9%
Взвешенное значение		2 106	2 708	2 750
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС, округленно	7 560			

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 6.67

Коэффициент вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	7 593
Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней ряда данных	Дисперсия	276 277
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	526
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	6,92%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

1. Вид права на оцениваемый объект

Оцениваемые объекты находятся на праве аренды, так же как объекты-аналоги, корректировки не вводятся.

2. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

3. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

4. Изменение цен во времени

Все объекты-актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. Поправка на торг

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника оценщика недвижимости 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

	оидни на арендные ставки о мнению сотрудников банко свободно		ом рынке 5, 0	
No	Категория городов	Среднее значение	Расширона	ый интервал
1	Москва	8,3%	5,6%	10,9%
2	Санкт-Петербург	200	-	-50
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	7,5%	5.2%	1/3/8×
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнеи доходов выше среднего	7.2%	23%	9,2%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	5,4%	11,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	(0)	5,1%	9.9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,5%	4,8%	10,2%
8	Курартные регионы	-		- C+2
9	Дальневосточные регионы	8,3%	5.6%	10,9%

В данном случае, оценщик использовал значение торга -9,8%.

6. Корректировка на условия аренды

На основании анализа коммерческих условий заключения договора аренды выявлен, что наиболее типичными условиями являются: наличие НДС (наиболее распространенная система налогообложения УСН), эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

Условия аренды объектов-аналогов сопоставимы с принятымы для расчета объекта оценки, корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта

Не требуется все объекты встроенные помещения.

8. Корректировка на функциональное назначение

На основании представленных документов и информации Заказчиком установлено, что объект оценки представляет сбой помещение офисно-торгового назначения. В качестве объектов аналогов был подобраны аналогичные объекты, поэтому корректировка на функциональное назначение не требуется.

9. Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В большинстве городов выделяют типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Все объекты сопоставимы корректировка не требуется.

10. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Объект оценки расположен на первой линии, аналоги №№1,2,3 имеют сопоставимое местоположение. Корректировка не требуется.

11. Корректировка на общую площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях величина единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

	гавки)	арендные ст	по России (а	ње данные	усреднени		
		лог	ана			щадь, кв.м	Пло
>1500	750-1500	300-750	125-300	50-125	<50		
1,60	1,44	1,32	1,22	1,11	1,00	<50	5
1,44	1,30	1,19	1,11	1,00	0,90	50-125	3
1.30	1,17	1,08	1,00	0.90	0,82	125-300	9
1,21	1,09	1,00	0,93	0.84	0,76	300-750	B
1,11	1,00	0,92	0,85	0,77	0.70	750-1500	9490
1,00	0,90	0,83	0,77	0.69	0.63	>1500	90

Соответствующая корректировка приведена в расчете.

12. Корректировка на инженерное обеспечение

Объект оценки и объекты-аналоги-сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

13. Корректировка на состояние здания

Объект оценки и объекты-аналоги-сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

14. Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

Величина корреткировки принята по данным https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.



Соответствующая корректировка приведена в расчете.

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для

определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/\langle S_{1..n}| + 1\rangle}{1/\langle S_1| + 1\rangle + 1/\langle S_2| + 1\rangle + ... + 1/\langle S_n| + 1\rangle}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам. Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

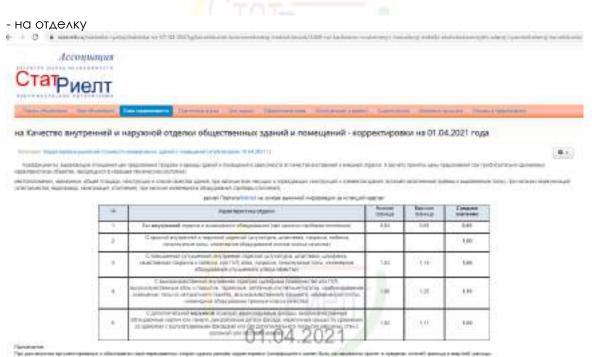
$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов

Для определения аренды 1 кв.м./руб./год для каждого помещения и здания были введены корректировки к «базовому» объекту:







- на площадь

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

fine	Incurate, sp. st.						
		<50	56-125	125-300	306-750	750-1500	>1500
1	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
8	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
8	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	17:30
	300-750	0.76	0.84	0.93	1,00	1,09	7-1:21
3	750-1500	0.70	0,77	0.85	0.92	1,00	1,11
8	>1500	0.63	0.69	0.77	0.83	0,80	1,00

- на этаж расположения

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	A. T	гельный рвал			
Удельная цена/арендная ставка						
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88 BY			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	N 087	0,79			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69,1	0.68	0,70			

Определение арендной ставки каждого объекта оценки

	Определение а	репднои ставк	и кажд	010 001	CKIGO	цепк			
Условный номер	Наимнование	Адрес	ΠλοщαΑδ	Базовая арендная ставка с НДС	Корректировка на площадь	Корректировка на тип	Корректировка на этаж	Корректировка на состояние отделки	Скорректированная арендная ставка
		г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	7 740	22%	0%	-22%	0%	7 365
16-16- 01/062/2007-181	Встроенные помещения 16-16- 1/062/2007-181 Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А, 14,15.15А,16,17. назначение: нежилое		160,2	7 740	0%	0%	0%	0%	7 740
16-16- 01/169/2007-055	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,1 4а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1	7 740	-7%	0%	-13%	0%	6 262
16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	7 740	-7%	0%	-13%	0%	6 262
16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	7 740	-7%	0%	-13%	0%	6 262
16-16- 01/289/2007-395	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210,0	7 740	0%	0%	0%	0%	7 740
Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	7 740	-23%	22%	0%	26%	9 158

Источник: анализ, расчет Оценщика

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Табл. 6.69

	Определение потенциаль	пого валового	4000AU		
Условный номер	Наимнование	Адрес	Площадь	Скорректир ованная арендная ставка	ПВД, руб. с
16-16- 01/403/2007- 155,	Помещения цокольного эт. №№14- 20, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	7 365	290 196
16-16- 01/062/2007-181	Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	7 740	1 239 948

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Условный номер	Наимнование	Адрес	Площадь	Скорректир ованная арендная ставка	ПВД, руб. с
16-16- 01/169/2007-055			339,1	6 262	2 123 591
16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	6 262	2 153 025
16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	6 262	4 280 374
16-16- 01/289/2007-395	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210,0	7 740	1 625 400
Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	татарской улинарии), 3- этажное, , 3-этажное, , лит.А, инв.№5070 лит.А,		2339,2	9 158	21 421 789

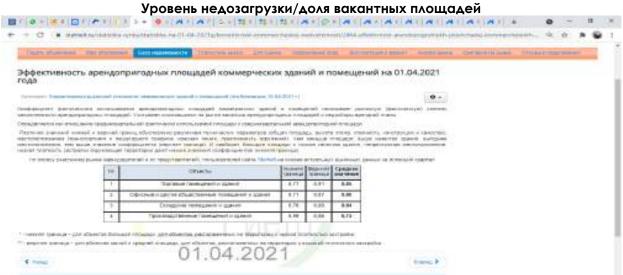
Источник информации: расчеты оценщика

Эффективный валовой доход— это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Табл. 6.70



Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Учитывая величину площади, местоположение, состояние, величина принята 17,5% и 26% как среднее значение межу офисной и торговой недвижимостью.

Далее определен действительный доход:

Табл. 6.71

Определение действительного валового дохода

		ление деи			Потери от	
Условный номер	Адрес	Пуощадь	ПВД, руб.	Потери от недозагрузки	недосбора арендной платы, %	Действительный валовой доход
16-16-01/403/2007- 155,	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	290 196	17,5%	0%	239 412
16-16-01/062/2007- 181	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	1 239 948	17,5%	0%	1 022 957
16-16-01/169/2007- 055	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1 2 12		17,5%	0%	1 751 963
16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	2 153 025	17,5%	0%	1 776 245
16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	4 280 374	26,0%	0%	3 167 476
16-16-01/289/2007- 395	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210,0	1 625 400	26,0%	0%	1 202 796
Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	21 421 789	17,5%	0%	17 672 976

Источник информации: расчеты оценщика

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

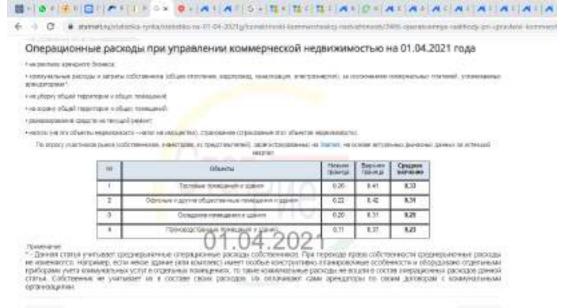
Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Значение расходов на содержание в процентах от действительного валового дохода



Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Учитывая величину площади, местоположение, состояние, величина принята 24% и 32% как среднее значение межу офисной и торговой недвижимостью ю

6.1.8.3. Коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Единой методики определения ставки капитализации не существует. Оценщик в процессе применения доходного подхода применяет следующий вариант расчета

Значение ставки капитализации

down	иенты капитализации объект	ав коммерческой нед	цвижимос	ти на 01.04.2021 года			
-	per lamon province of transaction and experience to the	of a team, and a figure on the sa	20710		0.		
	и части выправления общений общений общений рассительной станейто, рассуляться не			ega et spani a minopi abbarret sono	es asset		
	на ложна влагила рымочной информацие и дос интернетици.	Albert Steeres, to retiliate steet	THE REPORT OF	serv, uses transcend money o	C+TRINE!		
	decimental word, no pure vaux specifium chason in promise unage en gen rengramment specifiere de teu-		ONDE TOHORS	out spraces a sheet and Packathan a	MOTHER .		
(itrain Literat	вским производ зеклений ибсоложены русствены и ученнование транспертаци и борогодици пето извиство крачил ромортие инститителение. Мак и интрофиционе имы фотогости, нашим прогласти	res, riporazione reschi, ripaciazi finali russe sistemen rossi (propretta victori	ek toertimmorry releasow gravet	ерумине, платнось, запрожит, час вегля, и наобщих пинале плидал	999-08		
	perera sariarranistrazioni e 1964, vici dei disponenti puo e 1004/360 menudi sissami apamenti, masi musio piorto 1850ni pacintino di la		rokan	W. C. C. P. March	шна 1		
	a and other second, named admission, was some finish	tex fonue scropiuser sastres	rokan	W. C. C. P. March	GINES S		
META)	e emogramment squarer squares view made partie letter placettes flat	THE SOURCE STREET, AND THE SERVICE STREET, AND THE SER	Condens	ООБОТВЕНИДВЕННИКО ТО НЕВООО влеет в настре С В и центитовиченного во соттемно обстоянных невтой выпортации в произведительного выпортации в произведительного в пристительного в присти	GINES 5		
in the	e conque mond interest spenera "en incomposar in Home province that Annexe was obtained.	тел больше колофицием запатальный из по-ком учествения денный за Зобить напримента и теленопород напримента быть постородного подавать за селотов учественный напримента объем запатальный запатальный объем запатальный теленов.	Condens personnel migra.	COSMITION INCIDENTALICE INSECCO COSMICIO INCIDENTALICE INSECCO COSMICIO INCIDENTALICE INSECCIO COSMICIO INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INCIDENTALICE INC	GH48 5		
in 1	о отредот нений примет примения чено подос разли 100 година различения Пой Администра объектов: Подговым подоставления примен Обращено и для не вборог примения подоставля и	THE SOURCE STRONG PLANT AND THE AND T	Condensor Section 19.	Ottowine register measure reasons about the reasons of the reasons	GH48 5		
la I	Attachere of acceptance of the major party of the second find the second fin	The control of the co	Continue for Conti	COSCA-TEL HELDER WARRECTER HER DOOD OFFICE HER	GH48 5		

Источник: https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021.

Учитывая величину площади, местоположение, состояние, величина принята 13,3%, 14% и 10,25% как среднее значение межу офисной и торговой недвижимостью.

Табл. 6.74 Расчет стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода

Условный номер	Адрес	Площадь	Действительный валовой доход	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.	Стака капитализации	Стоимость в рамках ДП, руб.
16-16- 01/403/2007-155,	г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	39,4	239 412	24%	181 953	13,3%	1 373 230
16-16- 01/062/2007-181	г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	160,2	1 022 957	24%	777 447	13,3%	5 867 528
16-16- 01/169/2007-055	г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	339,1	1 751 963	24%	1 331 492	13,3%	10 048 995
16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	1 776 245	24%	1 349 947	13,3%	10 188 276
16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	3 167 476	32%	2 153 884	13,3%	16 255 728
16-16- 01/289/2007-395	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210,0	1 202 796	32%	817 901	14,0%	5 842 152
01/289/2007-395 Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	17 672 976	32%	12 017 624	10,40%	115 554 072

Источник: анализ и расчеты Оценщика

6.2. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости

Согласование (Обобщение) результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
 - 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
 - 3. Способность подходов учесть коньюнктурные колебания и стоимость денег
- 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта (-ов) на основе доходного подхода.

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены сравнительный и доходный подход (справочно) к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным сравнительным и доходным подходами. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Стоимость земельных участков и жилого дома с домиком охранника была определена только в рамках сравнительного подохода (вес подхода – 100%), согласование не требуется;

2. Стоимость объектов производственно-складского и офисно-торгового определены в рамках доходного и сравнительного подходов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая разбалансированность рынка в условиях существующей экономической ситуации, а также затруднительность прогноза изменения арендных ставок, так как арендные ставки достаточно чувствительны к изменениям в коньюнктуре рынка недвижимости, доходному подходу в рамках настоящего Отчета присваивается вес 0,5 в долях.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Учитывая вышесказанное, Оценщик придал сравнительному подходу весовой коэффициент равный 50%.

Табл.6.1

Согласование (обобщение) результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

		Согласование (71				й стоимости объект НДС			/четом	
Nº п/п	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо ду	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
1	16-16-01/403/2007- 155,	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	39,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 621 199	0,5	1 373 230	0,5	1 497 215
2	16-16-01/062/2007- 181	Встроенные помещения 1- го эт. №№1- 7,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	160,2	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 927 048	0,5	5 867 528	0,5	6 397 288
3	16-16-01/169/2007- 055	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15 ,16,16a,17, назначение: нежилое	г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56	339,1	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 970 620	0,5	10 048 995	0,5	10 509 808
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6- этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	343,8	не применялся, обоснованный отказ	0,0	11 122 675	0,5	10 188 276	0,5	10 655 476
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7- го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево- Булачная д.56.	683,5	не применялся, обоснованный отказ	0,0	21 084 209	0,5	16 255 728	0,5	18 669 968
6	16-16-01/289/2007- 395	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	не применялся, обоснованный отказ	0,0	9 080 400	0,5	5 842 152	0,5	7 461 276
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 649,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 232 609,13	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 232 609

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	га оценки п	о подходам, руб. с у	учетом	
№ п/п	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
8	16:17:190101:182	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий	Республика Татарстан, Дрожжановский муниципальный район, Новобурундуковс кое сельское поселение, пос. ж/д ст.Бурундуки, ул.Элеваторская.	122 135,85	не применялся, обоснованный отказ	0,0	14 710 701,91	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	14 710 702
9	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	5 330 000,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	5 330 000,00
10	16:16/001- 16/071/005/2015- 6491	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	22,4	не применялся, обоснованный отказ	0,0	44 004,77	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	44 005
11	16:24:210101:0062	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2 753,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	3 735 864,36	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	3 735 864
12	16:24:210101:0059	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежн ый.	1 363,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 849 612,47	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 849 612
13	16:24:210101:0060	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево,	1 300,00	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 764 120,48	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 764 120

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с у	учетом	
N <u>∘</u> π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо Ау	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
		использование: для индивидуального жилищного строительства.	просп.Молодежн ый.								
14	16:50:02:23458:001	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2 339,20	не применялся, обоснованный отказ	0,0	111 514 576	0,5	115 554 072	0,5	90 827 459 16
15	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательн ого комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	769	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 572 895	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	6 572 895
16	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/14	38	не применялся, обоснованный отказ	0,0	182 699	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	182 699

¹⁶ Итоговая стоимость определена без учета доли земли под зданием, по данным https://statrielt.ru/ по состоянию на 01.04.2021, коэффициент доли земли составляет 0,8

					Результаты расчет	учетом					
N <u>∘</u> п/п	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Н <u>Д</u> С Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
17	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	230			1 105 810	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	1 105 810
18	16:50:010215: <i>4</i> 77	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	944			8 068 677	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	8 068 677

					Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с	учетом	
N <u>∘</u> π/π	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у	Доходный подход	Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
19	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/13	27			129 813	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	129 813
20	16:50:310203:33:35.	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1- этажный, инв. № 818-52, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная, д.14.	6096,3	не применялся, обоснованный отказ	0,0	34 650 427	0,5	26 047 197	0,5	20 030 34017
21	16-16-01/063/2008- 067.	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо- Западная.	5216,5	не применялся, обоснованный отказ	0,0	29 649 779	0,5	22 288 143	0,5	17 139 54018
22	16:50:310203:0033	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,	9920	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 173 357,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	10 173 357,00

¹⁷ Итоговая стоимость приведа за вычетом земли как пятна застройки, доля земли 0,34 (источник приведен в приложении) 18 Итоговая стоимость приведа за вычетом земли как пятна застройки, доля земли 0,34 (источник приведен в приложении)

						Результаты расчет	ов рыночно	й стоимости объект НДС	а оценки п	о подходам, руб. с	учетом	
	№ п/п	Условный или кадастровый номер	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м	Затратный подход	Коэфф ициент весомо сти по затратн ому подход у	Сравнительный подход	Коэфф ициент весомо сти по сравни тельно му подход у		Коэф фици ент весом ости по доход ному подхо	Итоговая рыночная стоимость, руб. с четом НДС
ſ			использование: под	Московский р-н,								
			картофелехранилище	ул. Северо-								
ŀ				Западная, д.14								
	23	16:50:310203:0023	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан), г. Казань, тер. Северо- западный промышленный район	6655	не применялся, обоснованный отказ	0,0	7 234 451,00	1,0	не применялся, обоснованный отказ	0,0	7 234 451,00

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

7. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 15 июня 2021 г., составляет, округленно:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Табл.7.1

		итоговая рыночная стоимость	OUBERIU		
№ п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Пхощадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	39,4	1 497 215	1 247 679
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13A,14,15.15A,16,17. назначение: нежилое	160,2	6 397 288	5 331 073
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1- 12,12a,13,13a,136.14,14a,15,16,16a,17, назначение: нежилое	339,1	10 509 808	8 758 173
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1- 21. Назначение: нежилое,	343,8	10 655 476	8 879 563
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	683,5	18 669 968	15 558 307
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	210	7 461 276	6 217 730
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	1 649,00	1 232 609	1 232 609
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	488,4	5 330 000	5 330 000
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	22,4	44 005	44 005
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	2 753,00	3 735 864	3 735 864
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	1 363,00	1 849 612	1 849 612
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	1 300,00	1 764 120	1 764 120
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3- этажное, , лит.А, инв.№5070	2 339,20	90 827 459	75 689 549
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса	769	6 572 895	6 572 895
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых	38	182 699	182 699

Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.

Nº п/п	Адрес/ Кадастровый номер	Наименование актива	Площадь	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС	
		организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	230	1 105 810	1 105 810	
17	16:50:010215:477	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	944	8 068 677	8 068 677	
18	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	27	129 813	129 813	
19	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	6096,3	20 030 340	16 691 950	
20	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	5216,5	17 139 540	14 282 950	
21	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	9920	10 173 357	10 173 357	
22	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель:	6655	7 234 451	7 234 451	
23	16:17:190101:182	земли населенных пунктов Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий	122 135,85	14 710 702	14 710 702	
	Итого 245 322 984 214 791 588 Источник информации: анализ, расчет Оценщи					

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме,

соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-Ф3 от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров Е.Е. Денисюк 17 июня 2021 г.

8. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Depr

Результат оценки призна ействительным на дату оценки.

Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

17 июня 2021 г.

9.Список используемой литературы

9.1. Нормативные документы

- 1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 29.07.2017 г.
- 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

9.2. Справочная литература

- 1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. М.: РУТИ, 1995.
- 2. Справочник оценщика недвижимости 2020. «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020;
- 3. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Справочник оценщика недвижимости 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018»;
- 4. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Справочник оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»;
 - 5. Интернет-ресурсы.

9.3. Методологическая литература

- 1. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002. 512 с.:
- 2. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 480 с.;
- 3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- 4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- 5. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- 6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446:
- 7. Справочнике Оценщика недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости;

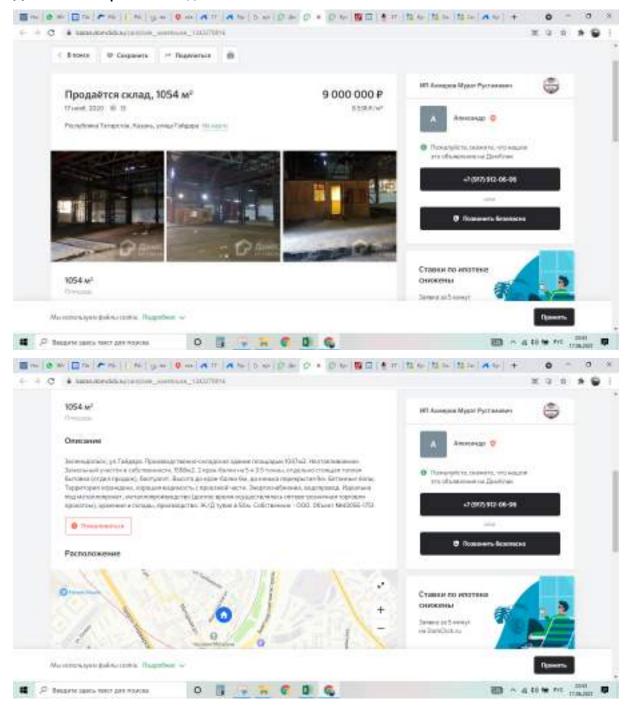
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2021) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

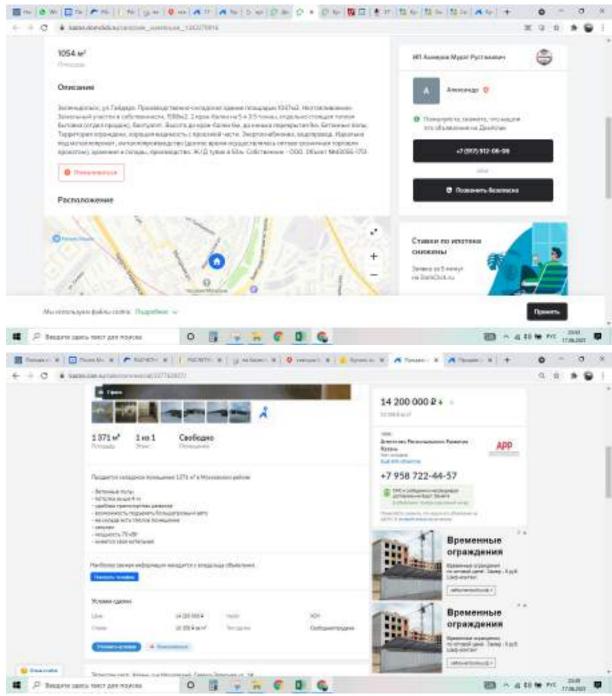
10 Приложения

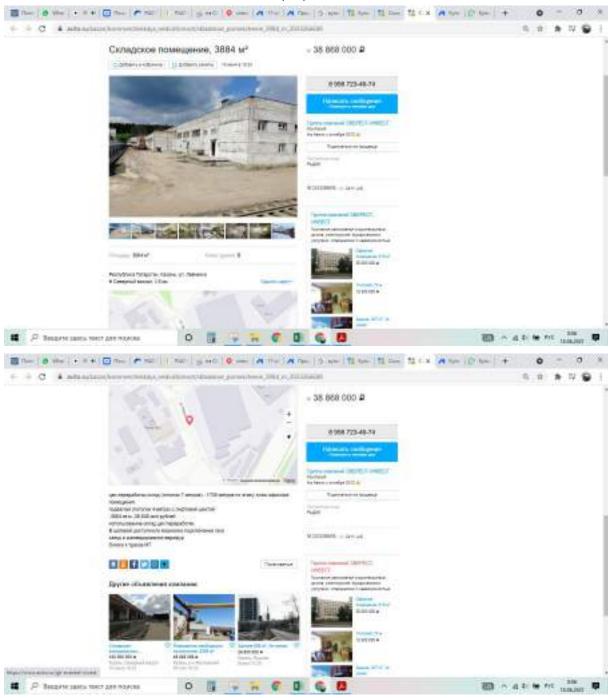
10.1. Приложение №1. Аналитические данные

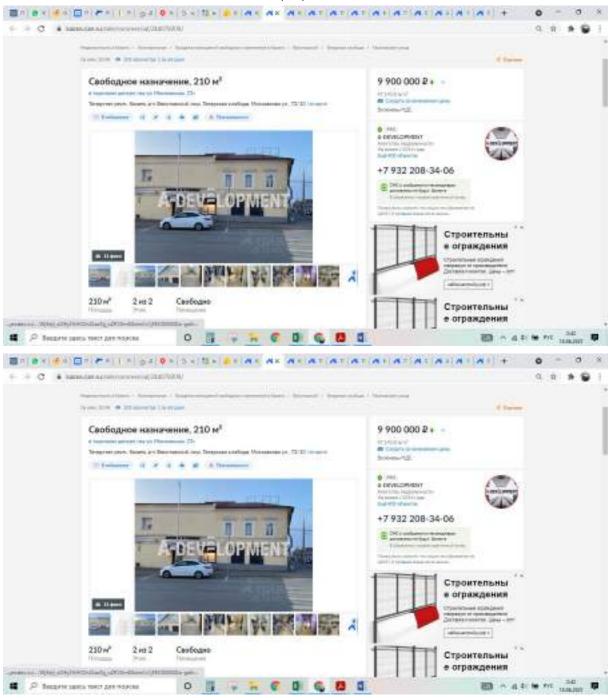
Аналоги, принятые в расчет

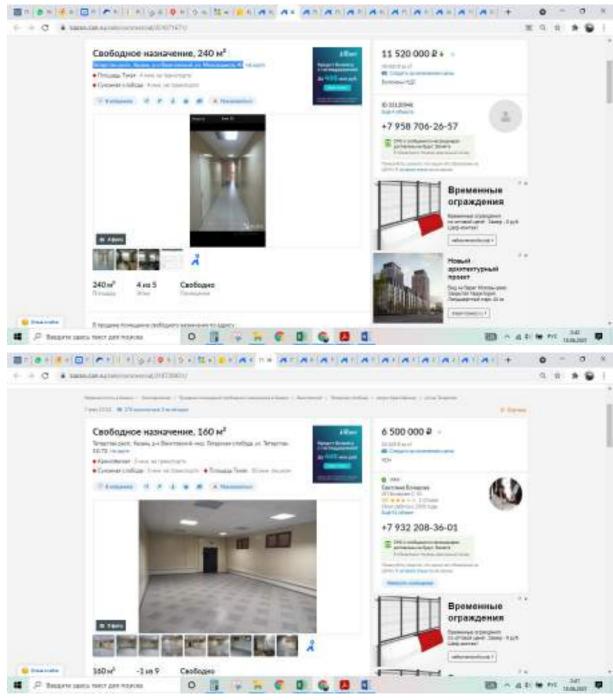
Для СП коммерческой недвижимости

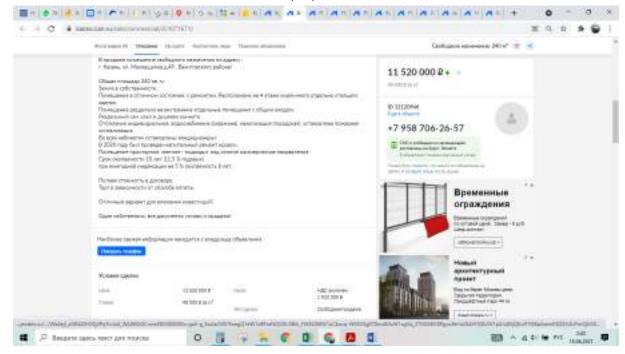




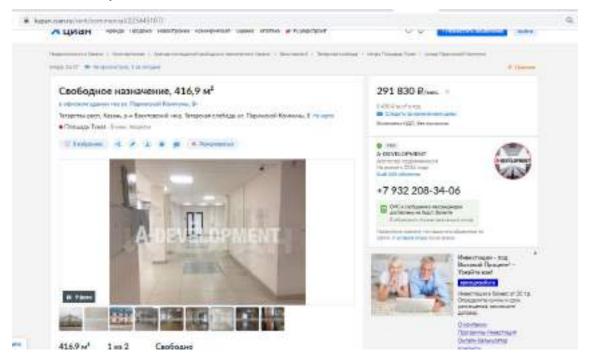


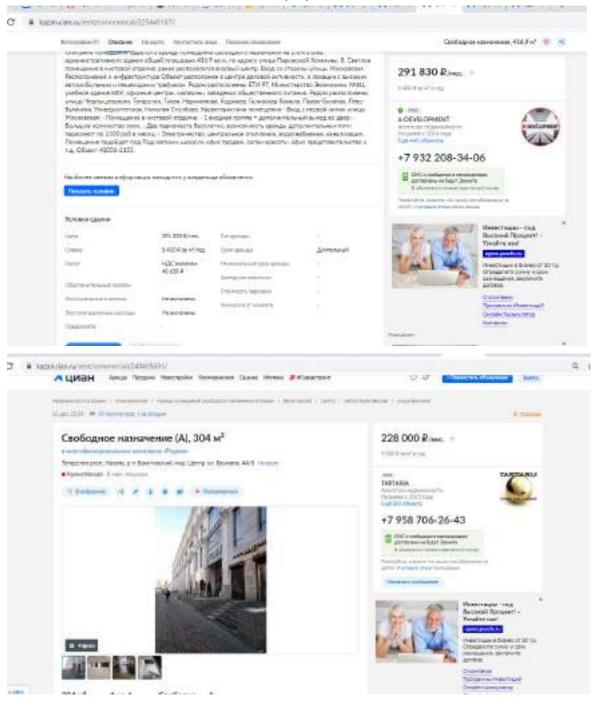


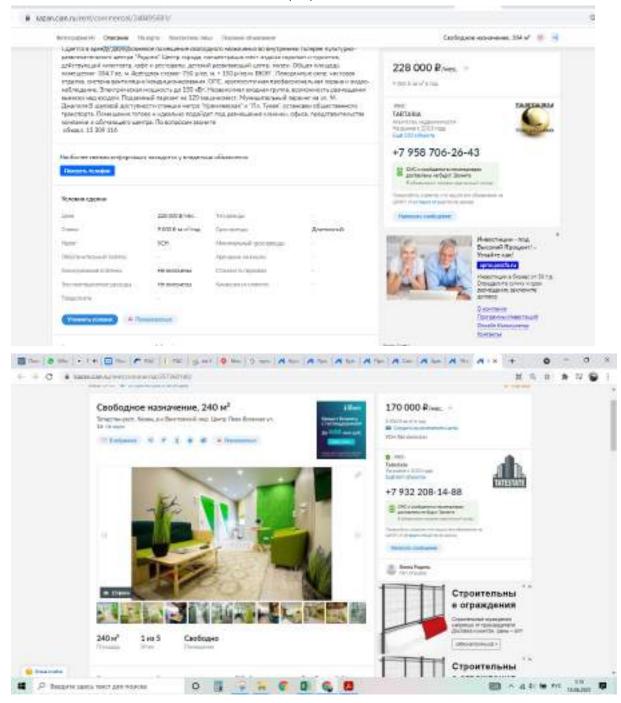


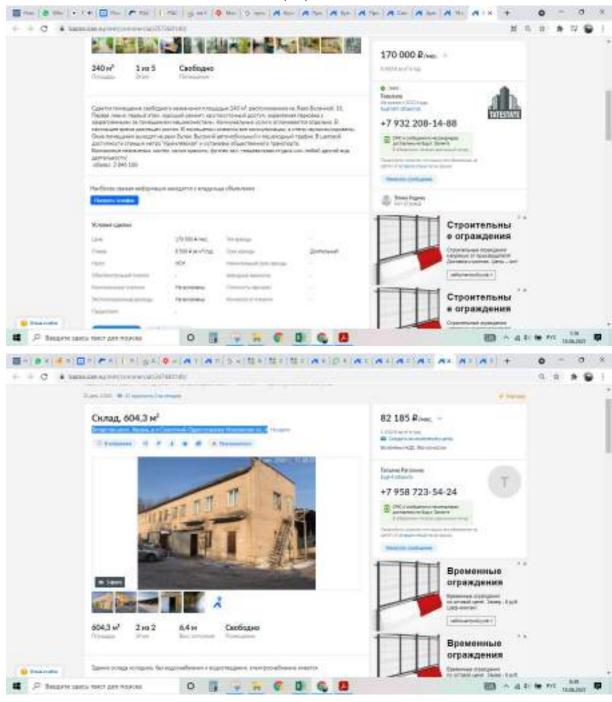


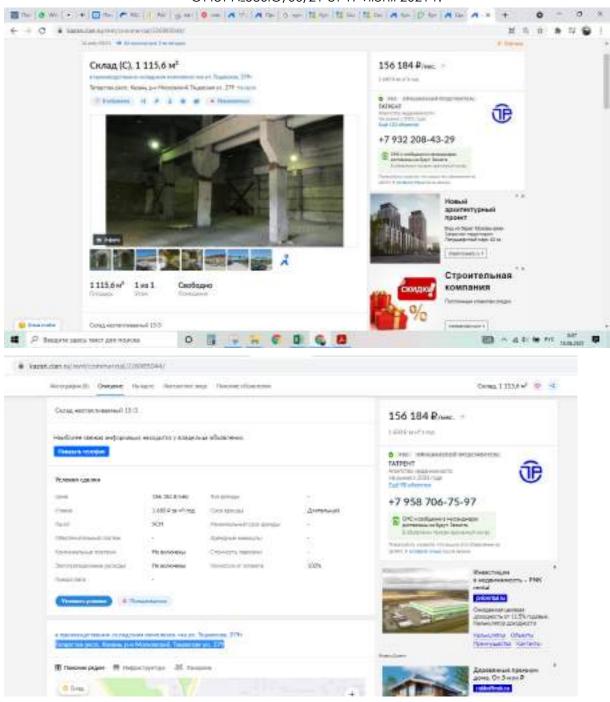
Для ДП коммерческой недвижимости

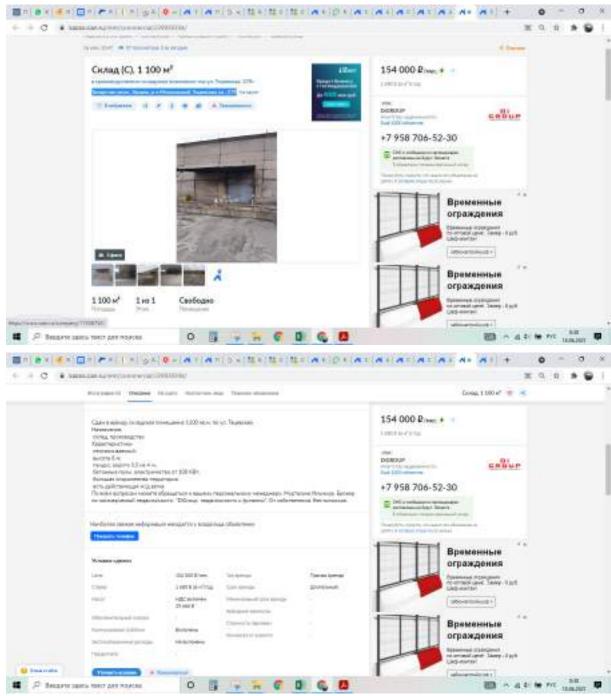




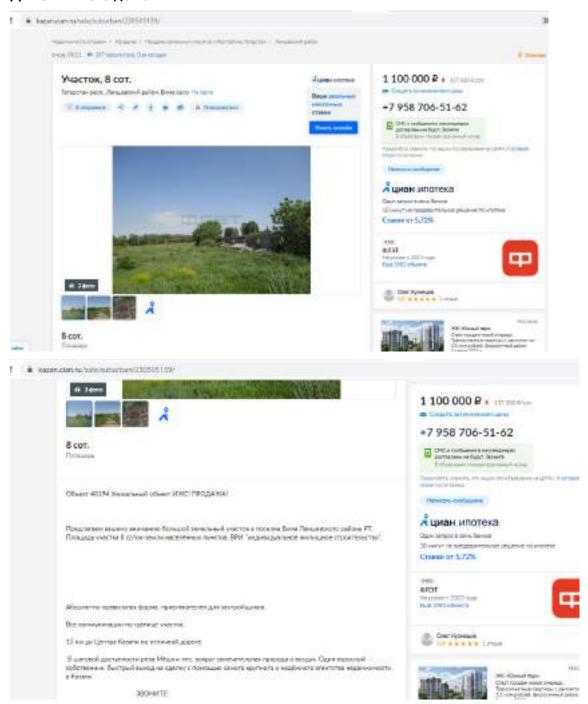


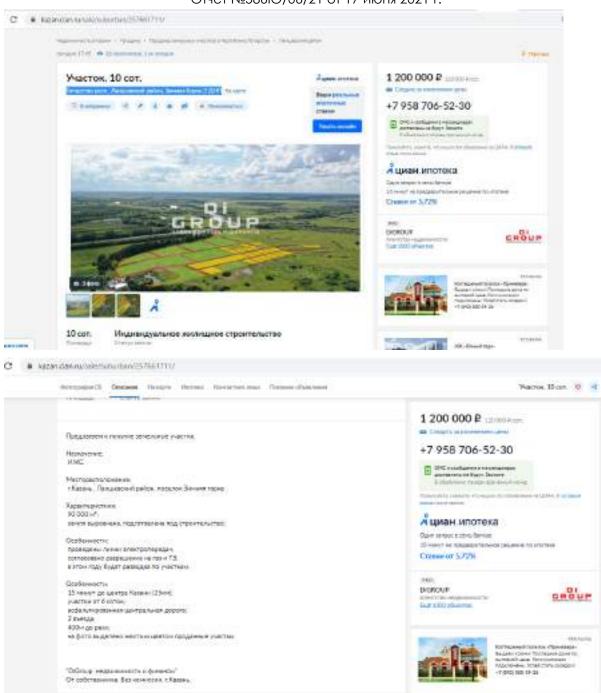


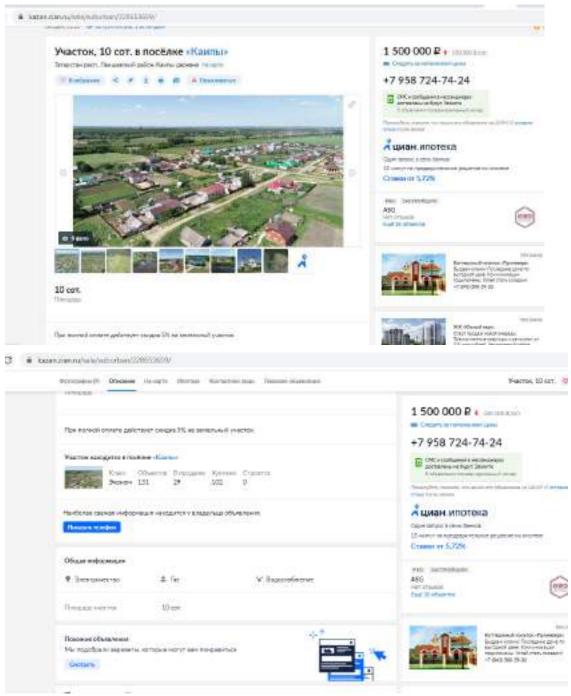


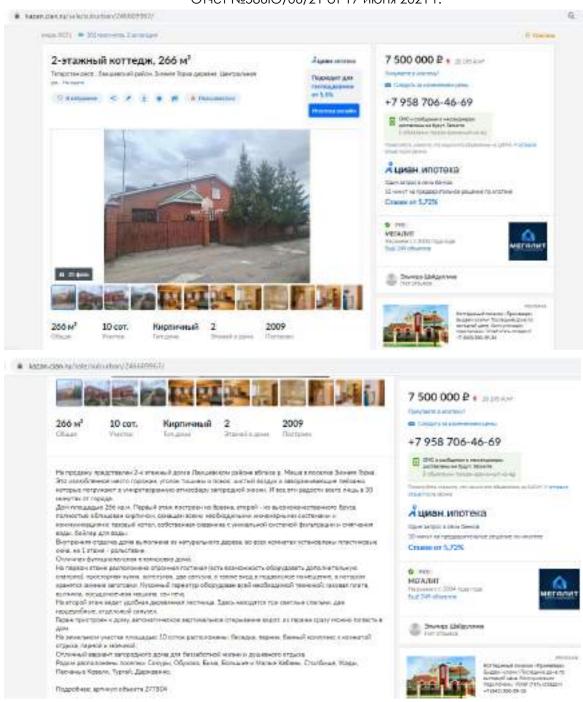


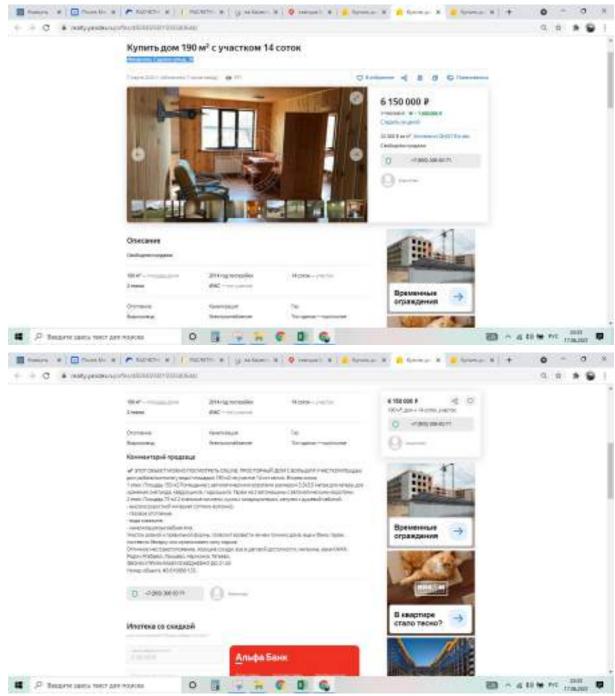
Для СП жилого дома

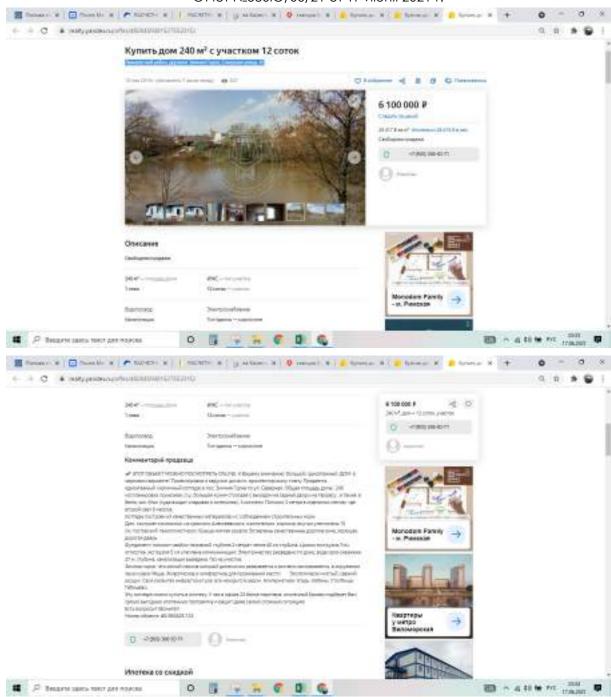




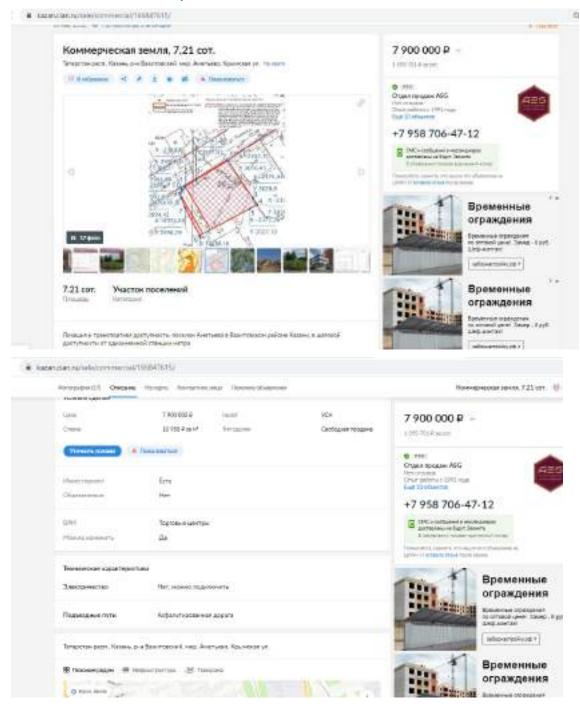


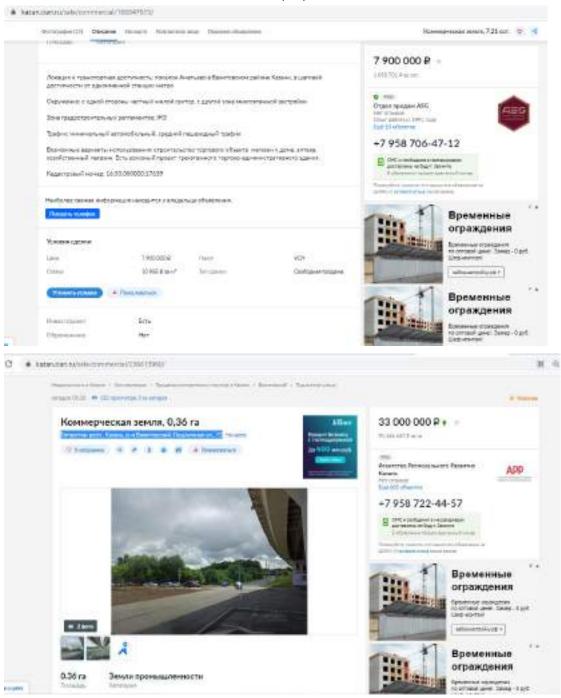


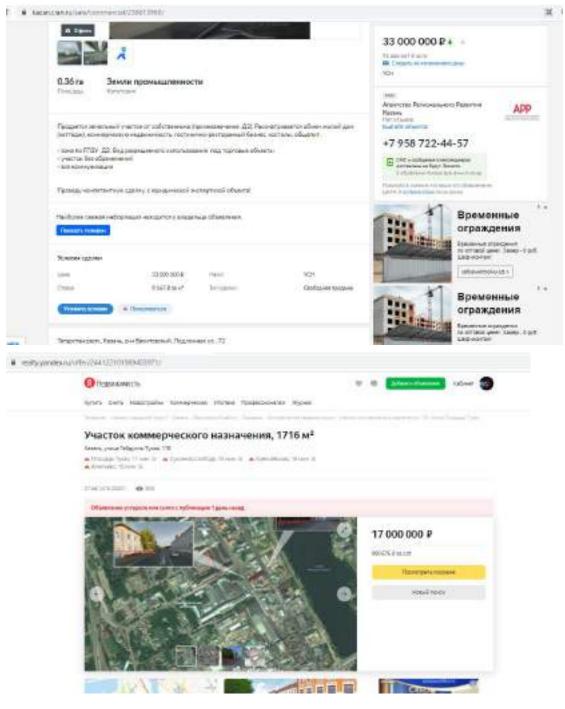


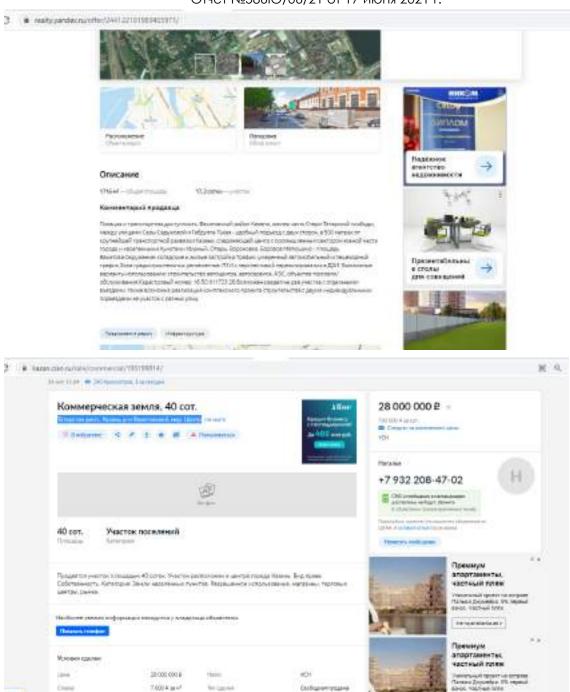


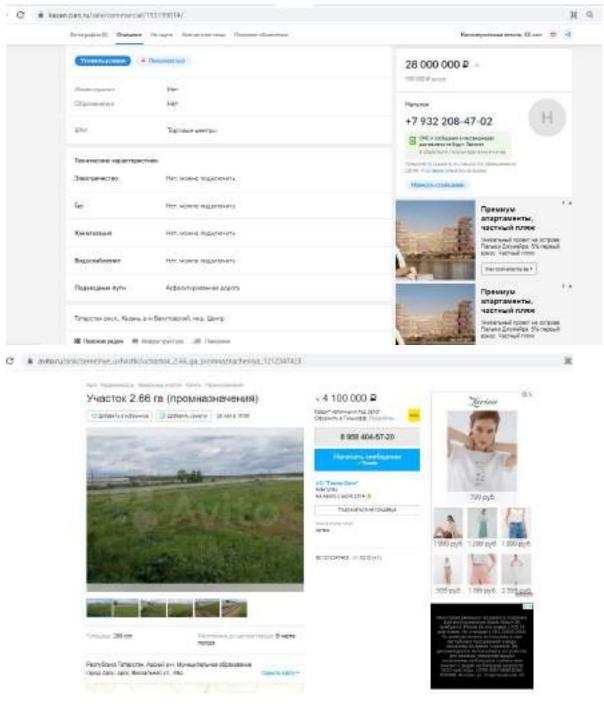
Для СП по оченке коммерческой земли

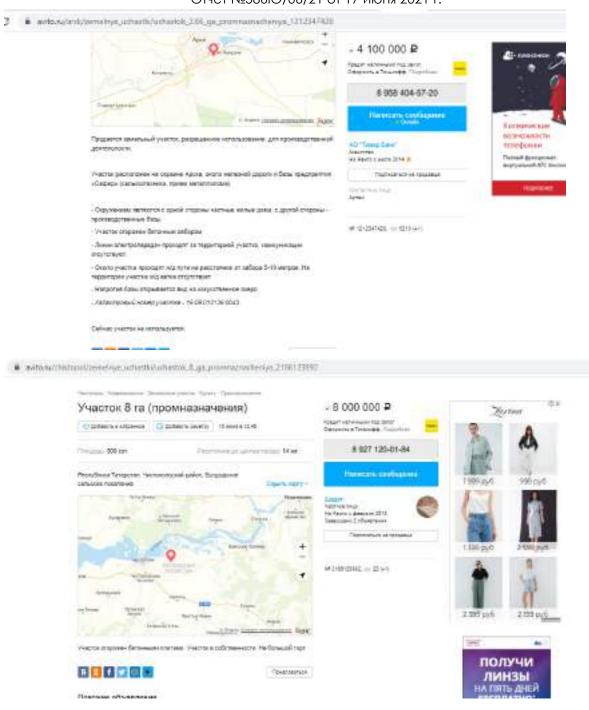


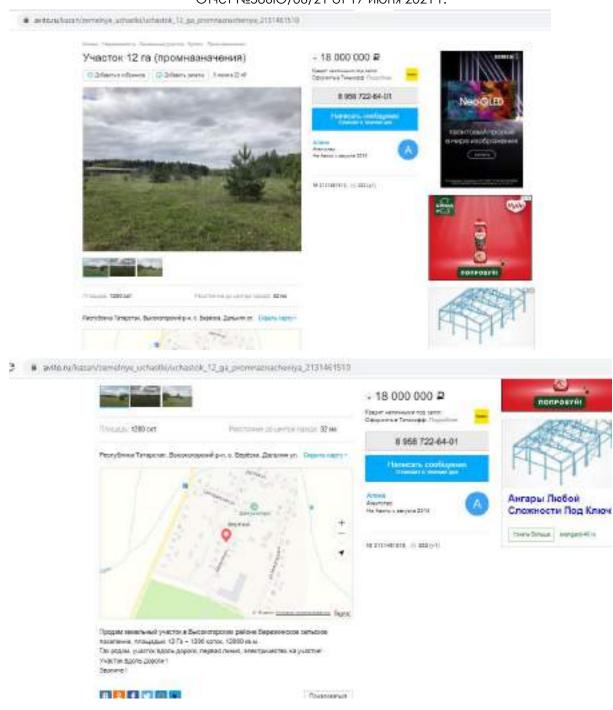


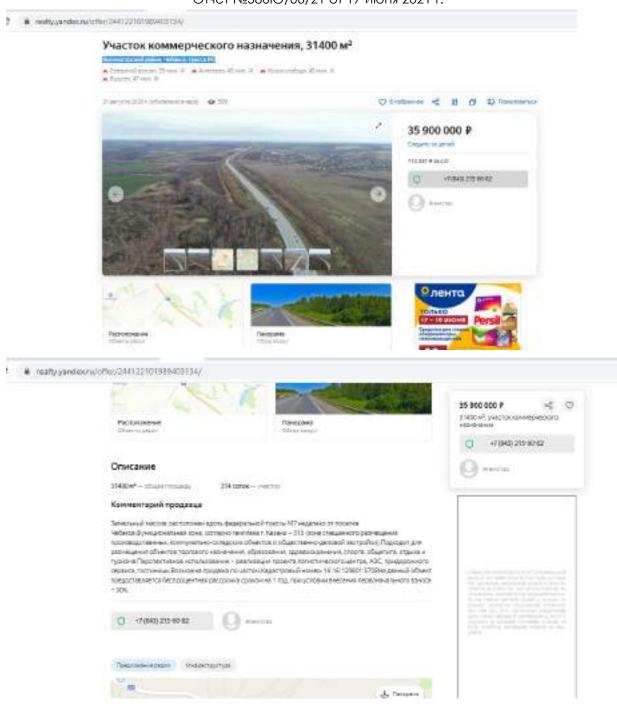


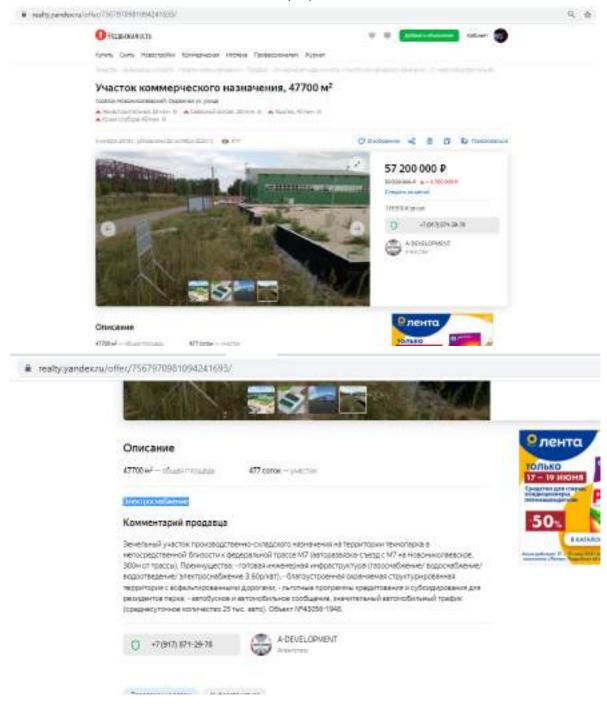


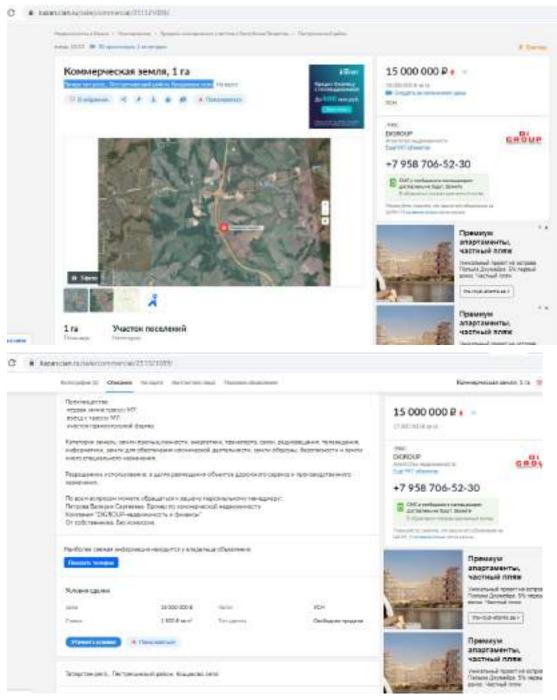












10.2. Приложение №2. Документы, предоставленные Заказчиком

**	DAG IN	-	Commence, etc. or.	Contract of the Contract of th	Accessed to the last of the la
٠	187-95 819050004- 150.	Spinson J.H.	9.6	1 501 894.00	3 325 694,30
	819500001 811	- Spains, yn Jour- Synerose y 16	96.0	100.00	1.00300.0
Į.	SE VI. CERTAIN OF BRIDE SANS		100.0	17 300 501,00	11,000,101,00
	9 N 11350-000 100	TROOMS OF THE PERSONS OF T	ina	T+610,4	7461064
,	10.00 (10.00) 104	Placeding Fingsto, Figure, Selectional police, p. Microbiole, 270°H.	100,00	472 990 28	672.800.3
	646 80 sens 1981 880	Remplows Terapolise, - Materia, pr. - Materi	12000	60 KGA 878.27	# KH 3/13.2
7	6.0 11/2002 146	Personal Services Abbres, pt. Marris personal (SE)	sanac	11 #12 T11,80	hietzmie
	# 250.00 to 100.000 To 100.000 pt		ma	20 (68/27), 10	20 08 271 7
٠	19 650 1983	Philodose Trescol + Garry, pt Trescolation A #10	1000.00	90.202.00	900,080,0
q	1966 PMC	Personal Tenantes + Estates, ye. Terracoloris, A	1400 III	1 ANT BY LOO	2 801 870 8

10	MATERIAL STREET	Favoritore Taligorion . - Reserv. pt *Romaniferent a ESD	190.00 April 4 6000 Resilience	1350004,00	100-09-0
W.	1817,16607	Procedure Temporalis Epitemioralisti Montecensisti Montecensisti Praedicti pagamente constant Praedicti Into agrico Ricoppasi pri International	10.00	Se 611 000,00	\$8.000 (000.00)
	than grain	Percentage Tenerres c massis, pr resemble, p (A)1.6	Editor:	6.883*GR(H)	190724.0
I	160621 W 30 1886	Pencylinea Levanous, Chaire, ph Sprinse Strage, ye 7875	Tenco	27 408 000,00	23.400.000.00
	15143-11111	Parceptioner Tempores. Associations are the Association. E. Palleupine, represent to the part of the	me	197000000	ro 100 MECOS
	96-14030A 16071-1600031 12.0461	Parcylloss Serveron Assument (s.). Valencens lancous names a platease.	10.40	1307/57248	+(07.000,8)
Ŧ.	380 380	Paraglessa Torquesi. Manageology y clos. Fallequesi.	THUM .	10100,00	2301 600,00
4	MINISTRA STR	Rycoolinea forspools francocoeff pic. doj riffrages, opon fight jamen	1800	W 000-40K.WT	1100 em (r
	900,01000 990	Partition Towns of St. Co. Co. Co. Co. Co. Co. Co. Co. Co. Co	1000	8 000 ESEL00	******
=	WHEN THE SECOND	Pringland Tecasion - Semigroup pi Swans y IS	ne	E2801.00	somer or

D.	20 82 7 10 TH BET 100 8 200 A	Plotofines Tatachae y Senescionus; pr.Senes, ASE	4.00	1901964,00	10189-00
п	18 +0-04234 003 - 000 000 8	Primpless Fargoria - January States - January States	94.9	147/1071.00	ternation
**	70 TO 910125000 988	Prospinson Cargories (Albans, pt.) Sportses, all		MATERIA	15000000
**	1-7-7m	Telephone Traggille- 17650ni, pl 509756, 23	Taken	10803.20	10001120
	#1000 ##10000	Primptions Tempores - Makins, pt. - Bookmad, 2 E	10.00	47(2).00	estr. 16
N	10-10 11-161,7000 161	Peniphone Farapriso. F Nation, pt. Sammad, p.B.	*1.0	140004.45	140674.40
20	19-16 19012000-	Peoples Consider 1.554ms, pt. 1034FSAL 2.8	271.6	2000.17	SW0002.29
	***	Paindone females- (NOSes P) (NOSES 28	lette	12003.45	DRD A
29	2 W NO. 22 W NO. 2000 M	Peoplica Lagure: / Mars, pt lastras, all	70.00	290.01	otwiser
22	11.15.000e 11.15.000e 48	Personal Tempora- V Address pt Batterion, pt	M/E	10007.47	1000.0

×	7676 26719386 485	Ferrolina Tarantes i feren, p. Tarantes p.B	pear	110000.inc	115233.00
×	91-01200E 500	Perceptions Talegores 1 Nation (F) Services (E)	N/4 III	867131.58	M1771.98
	(919 (919)004 (90)	Principles Terminal (1889-1.31 Specials 4.6	w e	879407,000	977401.00
'n	in-Padeus eta	PROTECTIVES TOTAL COST. 1 PROTECTIVE ADVINES & B.	19.00	tem.c	11046.47
10	10-10. 01-1742688. 848.	Permittee Tenames 1 have at Astrona 23	w.e	18019.11	1980-11
16	59-10- 017/32/88- 688	Pedistreta Satalmen - Sanaha, pr Saramasa a, E	100.00	859075.00	20073.00
×	10 TO 01772000 160	Politicas Tempras J. Gazes, p. 109700. LT	Miles	6949-27	Sect
*	15.15 1100 to 100 200	Report Name of Street S	HH	89100,39	1941 (II)
	9100 (DIES 380	Promitives Teleproni I flateria pr Serences, p.S.	1900	199500.54	1160088.34
4	876 977 988 988	Recordinate Temporale Robins, pt. Robins, pt.	1906	989075	metal/, is

1874.76	911M,W	1104c	Pecoetosia Yangonai I Roses, p. Rowning J.B	100 100 100	
1000000.11	3880.01	48040	Ferrelinia Tengeras I Rosen, III Jawene, Lif	and agent	42
100074.00	months or	ne e	Petrolivea lategree - Seens ye General yel	M. M. HUTCHOUSE ALT	w
wwe	12270496.35	2804	Proofuse Tangense Roses pt Strange pt	M.H. SVITISHIN SKI	
mong si	pares, n	wx	PRODUCTION TOTAL CO. ASSESSMENT OF THE PRODUCTION OF THE PRODUCTIO	15.55 (15.50) (ac.	
915294.00	±#1909.00	* **	Femilies Terrora Heas, jo femilies	MAC 240001 268	
(MARKE SE	2708000,00	14010	Frontière Timorres 1. Noise, et America	respondence 200	
DIZME	23 83000,00	1900	Parcellana Tangeron 1 Rapin, pp. Reservani	1816/2000 200	-
enem.	41100.00	1000	mponderná Tahasman I Rošen, jel tervényso	**KOMIII	H
Terromaco	*#10000,00	Martin	Personal Learner Learner pr. Secretar	1640080803 208	H

"	341	Peoplesia Special / Kases pt. Sporting	94.0	796000.86	798200.09
ų	Medicalists page	Rondova Traccier Roses, co. forecas	1860	1000/00.00	194098.00
w	HIS MOD	Perchina Vaporter - Name, pr. Accordes	200	300000	Name of
	H100,000,000	Perceives Seasons (Males, pt. Reserves	371100	(1988000,00	200004.02
	HISCHICKS 200	Promplems Tangertas v. Noeso, pr. Resectad	1941	5411000.00	HTMER
in	HILLINGS JAC	Penyline Teamer - Sees, p. Asserted	cinco.	1000400.00	*********
ir.	Norman 240	Penaltona Tanannas - Nation, pr. Reverses	Detail	swithcon (co	360000.00
	Noncombana (No	Penglises Transcer Seem on Transcer	1908	1407300.00	witness
	HIELDOOD DR	Color Service	M/Je	40000,00	4000.0
*	10 mmm	Peardiera Teracras - Kalan, ja Jaarsan	C9100	3654600,00	20110.0

11479710.18	114798185.50	timos	Recordment forecome - Receive on an Represent ACTOR	***************************************	*
********	100004-00	16.65	Monitoria financiar i Brains ya ya Najmini a Silita	410 mare	
-	88801,30	mi	Popylines Virgories 2 Notice, yl. pr Septem APTE	HB1404	w
116003.86	1900.00	2000	Prophysic Vindores 1 States, pt de Sapares, 2112	HHATTER .	*

Dissipated into his



and the second second second second second

Chemical of communication of the contrast of the $\mathcal{C}_{\mathcal{A}}$

От головический подмер от 20.11.2014, местропили по рассительного 25.12.2020, отношена, что солости местро.

	Arr	77		Please I
	BIL PARKET	CURRENCES:		
Jan St. Roses Born series	Episona (c)	Butypicese 7		
7 energy 2001), in Kriste and Super-Cod-Day		10001200000		Rear paying manager 1
Estat (provide accept)	PAR PER PER PARAMETER AND			
Reading section growth belongstern.	20.78/318281			
Den appropriate appropriate annual	24.17.2911			
year alternative of transport are not play and every		(Edi. Named length 164)		
Agen (en recovered)	Physical dress Transported	Congress / Kross, ys Congress	DESCRIPTION OF	
Selection, ed.	TIM !	Consideration of the State of t	MILICA	
CHESCHE.	Director			
herein mark.	Loren control compa			
CHARLESTEE PERSON, & Total March Strategies, St. Transfer.	Ly our west market			
IS NAME & WHITEPORTS OF BALDAGORS OPENSACION.	ments strongers			
DO HOUSE BOTH MY LIGHT STANDARD	SETTING THE PROPERTY.			
S.M. (Dollar Vitamina) to park	PERSONAL PROPERTY.			
AGAINFORNE O OUTS HELD ABOUT A STREET STREET, S. SPANISS	16 50 / 100 (1.2)			
A Party Company of the street and a property of	A STATE OF THE STA			
положения межеру попродолений, межем не него простоинального водиления меже попродоления;	marin occurrent			
SELECTION OF SERVICE PRINTS	sentet engraverer			
Three section of efficient accommences	DECEMBER OF PROPERTY	ALCOHOL: Control of the Control of t		
Tellin District	ment higgshipped	SHOWING THE PARTY COURSE SHIP	WHITE THE PARTY OF	AT B ANT
regrident durings:	Seens David on Rhyare			

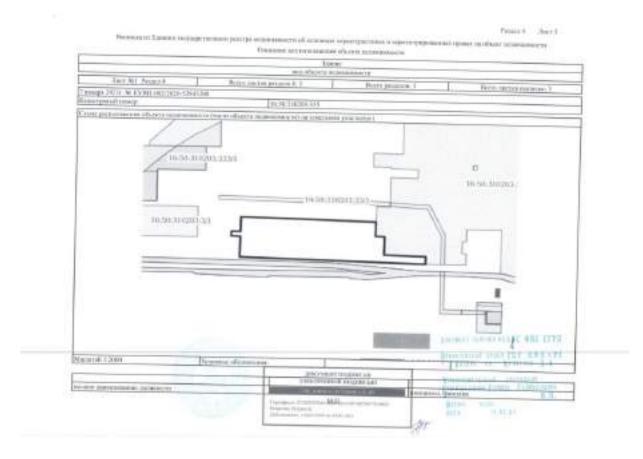
RELL 309 38174 consent age 1120

None | Jerril

	7,700,00	Committee and Committee of Comm	OLIVER PROPERTY.		
		Taken			
		BHAY HE WARRED TO LIKE	NORWEST		
Jan M. Perra J. Berra my	wite particular	2.1	Base-process 3	-	Bien serve some al. 7
Tomaja XIII. N. EVER ACTION CONTINUE Extraprised mona	14:56:5	1000 388			
The sector of th	- 111	Separah kesera Separah keserah Ofton promocolomia Selektricatura	WHEN IS NOT THE PERSON NAMED IN	RATE OF THE	Olimpiano Francisco

	Open discount, (specially)	13	Departed the net of symmetrical Spirit Asymptotics and one "TAS-Hard sustained" and provided in particular particular and provided in the second of the state of the second of the secon				
	No. 100 Constructor	80.000	(90 mm an man parlie managem m (40 mm 4) (10 mm 20 mm) 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2				
4_	Digital and the state of the personnel will	OF RESIDENCE AND ADDRESS.					
	All the control of th	/line	(M. 1994) 140-17				
	se horse the spanger; promised you wan		N. 91 (CON) 259 (LOB) (2031-2				
		epolesia pies Cas	Epot, advisore in 41.13.363 on 01.12.583				
	CHOICE A TOURS STRIPPED STREET	sterio representa Sille	CONTRACTOR CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE SECURIOR OF THE SECUR				
	comment in Contract on any Lan	House	And compared to the control behavior bearing the control of the co				
_			новия в декомення в примы даментова по ученению баралися исположению им и денебрости "Аленный факе", б. О., Валая 17.12.2010				
1	Catation is supreme program of situation or action decree as a contral community and a	THE OFFICE STATE OF THE PARTY O	to organism of				
(-	Сторов на образувата възгращения прация разтитурни на състана, прави, гаринителя тогобиления в силу хомом, систем на правите.	ent opposit data.	and order to the second				

DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN



бание боле в нестоям чения быванием усокания "Выправне накументация Видента в этом от отнет этом развидент выправ накональной на была запада

Выекую в Примен, прудручитиля решую исполнения об сонимых прихующего и получующего блике испекту на получите

Општа об объеми пристава объект перводили

the separate separate of 3.17.2004, and tributation on participation 27.17.2004, configure, the security states and the security of the securi

	Loren			- Proper I / In			
	WALKERSON CO.	MINE 410					
Sec. 90. Propert Screening	second 1 I manual	Barrier V					
7 cmage 2001; Nr. 63/108-183/1809-10981600	-	Benguare, 1		torn owner summer. I			
Безгерона пону.	BOSESTIES ON						
Designation page 120							
Territoria de la companya del companya del companya de la companya	16.99.318381						
	1637,2618	AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF	Control Control				
Page (per prompte (to a page (to their prompte) and any	Ormorphic stop 118	 Diegerposes research to the 	THURSDAY.				
Towara, st.	Example 2010 to 100 sporture of	Cheese, his Cheese Libertains of	District Control of the Control of t				
TOP OF STREET	(OH)						
	Phonese						
Account to the contract of the	Houses mentingrobing remail						
CENTRAL SEASON, A NOT SEED LANSINGS OF THE PARTY.	1. A note these constraints of						
to secur a new actions or employees observed	1676						
to herpeness open parties	LOVE						
Same queste e ventaces, pyli-	107159456-34						
recommendate hoseign resolvations or discontinuous and property.	Ma Sec 3 (2020) 11						
CORNER DE MINISTER							
Accomplished according to the national of the second state of the second state of	STREET CONTINUES						
Strain into cocki acada.							
REAL PROPERTY OF SECURE ASSESSMENT	MANNETS CONTRACT						
THE THREE OF CHARGE BURNISHESS IN	Окументов изуруш вышимием и нему срада "вущения, реку учение"						
Molital diseases	Water and property						
CONTROL DAMESTO	Sans Demons Operary						

Topons to the control of the control

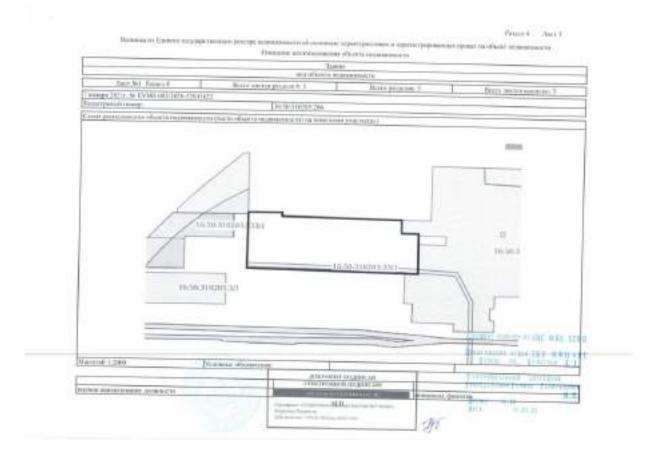
Pejant 2 Japan 2

TATE OF DEED OFFICE VALUE

Выпасный Данны прударущения разда исполняеть буденных пригорегина и прогодирации прина на обых передального Съобиле пригости

				Lan.					
				Death of the Control					
_		Emit Mil Ferma 2 Brain motion	177						
			211-	nd 1.1 Recognition 5 Basic Spring Recognition 5					
		THE MERCHAND OF REPORTS							
-	100	Fi Horig	26:29	21031286					
	No.	ed samulous/commiss	1.1	Reported most exercises and descriptions of PDE Reprint process in community					
(1977) month is transmissional and detection of the control of the									
_	Digw	присти при в образования общего налижения по		40-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-0					
- 1	8.1	are on aprening precipant		Responses page					
	1			23.04.20.06.14.54.00					
		вому подрежном и разотроже		16-56 (1470) 366 (AND) 2506-2					
		COOK, his minipud protection is governor a paint of influence through objects recommendation. The Section of the Cook of the contract of punishment fails a subject of the contract of the contract of the contract of fails and objects of the contract o							
		annual to Sale to and benefit to	Промен попрительного реформация в Виристия попра и наприменный фильм верхименный "Пфф. Наприменный" Балан 1710-2000						
		Плочном в доставляна в провод, это регулярате управления Запротите выполнение политический доставлений в принцений политический доставлений в принцений в принцен							
 Nacional di recheror producto el l'acutativa d'uniformativament l'experimentativa que son producto de l'acutativa d'un producto de la companio. 		20.00	BERLI Stiphreies						
				PAG 00(3/1/90/9)					

AND MARKET BELLEVILLE TO THE PARTY OF THE PA



Participation of the Control of the Control of Control

Осмен об основний пристры него образо комплекторя

На применен подчеса на 76 ГС 1920, расстроинето из расској роме 24 ЛГ 2010, гозбание член подчески поиска.
В помене подпоразуванието регори изданието за

		d propher		Penn Lin			
	THE PROPERTY.	SSERVERON					
Sect No. Payers	A Designation 1.7	moneyactor 3		EUROPEAN CONTRACTOR			
Principa (A) In the KVMIII and ONDS STRAPSISS.		The second secon		Histor error economic 3			
Exceptant away	De welcomen						
Solvey Address Street China Policy Co.	Te 90 F (000)						
SERVICE AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDRESS O	15 OK 2004						
Were approximated to complete terminal years and monthly	Proper pound among the fit for \$1 to \$100 pound. Womensed arrange to \$4 86 000 page						
des (necessaries)	We in the market produce the second resource open copies to produce the production of production produces and the production of production of the production						
the state of the s	трус еврогуера, По-	tivils may Taregoress, c. Kataron, Mon.	the section and	more a question process. I keyware			
Hereign, MT	27.48Y 1 3 4 4 4 4		ALCOHOL: N	CONTRACTOR SERVICE AND DESCRIPTION OF THE CO.			
Confirmation (Contract)	55348678.4						
Company and parameters a first to the last of	16.5tc10000.0se						
of the speed of the Colo.	District Million Sci.	torine.					
N. M. Diff. Delivery of the State of the Sta			Name and Address				
MID: NEWS AND SPACES AND MADE OF	Court Wil supredicting the state of the stat						
ANTHE PERSONAL	History (pripage and a	per representation distance recent	The Real Property	e Lineary.			
	PATRICIA DE PONTE E EN COLONIA DE LA COLONIA	CARL PROPERTY AND ADDRESS.	mary Contract M	C property of the party of the			
INTERFECTION AND RESERVE	Tieren Berenma Elbari			A SHARE THE PARTY OF THE PARTY			



Prince Joint

Намина со бранен израдаленнями језе да незиманален об основани пересерестично и могет удрживале приме пробава незиманален. Oceans and the second second

_				Control and Control of the Control o				
-				Tolching matrix				
				PRODUCE OCCUPANTAL				
-		Int 261 Security Borrances	211	Marriage Non-service				
1	HEH M	Or. N. EVINE BILL PRINCIPAL SIN	_	Notice (Control of the Control of th				
		All However	156-69	93.74239.44				
			10000	E-21818/100				
	Title	offering Appendix Appendix	100					
	1,,,,	manufacture (Supremovitation of	1,1	herpooled mount was a beginning door or best place or "1955. Have presented," my year mount				
	Disc	TWING I MIT OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1991	0.5	Marie are to the control of the Cont				
	111		Ε.	(9-46-910-LT0043-325)				
-	+		_	17:00:3012181.000s				
-	14.1	where the a question open the service of						
	100	366	Superioral Character					
	and respond to the page.		24.04.23.23.23.00.34.					
		#40E14Crab recent learn threat	16-80 (1020) 13-16-60 (200) (
		CONTRACTOR SOLUTION OF THE PROPERTY.	Processes a considerate a second management of the Constant of					
		NAME OF THE OWNERS OF THE OWNE						
		common or perpendicular provinces.						
			7					
-	100		- House	AND AND PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE P				
	POLICE OF	MARKET SERVICE DE PROPERTO DE SERVICE ACCESANDO	30946-80350649					
	rima:	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR						
	Caesu	near of responsible to the control of the control o	AND STATE OF THE PARTY OF THE P					
	person	property and the common of property and a common of the						
	18,100	COMMON STORY SERVICE COMMON SPECIAL SPACE						
	Pol-1 (6)	ALCOHOL: NO CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE P						





Secret Superior on the secret of the secret

Property of Comment of the Comment o

Стория об всеговая, карастратием объект поднаванием

На сильнания зацион за 20.12.000, постранования респектурных 20.02.2028, положения при стата на намери. Каком с последования разгра одниваряется:

	Posit 1 Se						
	AND OFFICE ACCRESSIONS						
Ann No. Process 2 Branco page	Appropriate Burgayers Burgayers						
Secretary 2021 r. No. EXCESS SIGNATURE CONSISTS	The second secon						
Estate operatual contemp.	(a.m.) mily m						
lower incompletery response	16 NO SWITE						
Iris aprenturas sesserpenses assept	36.47.2900						
Story operational recognition and proceed assets	Superpress range to the 31 (CSL-WOLL Screens) arms to with their						
Open (Assertment on Control	Местанования различного реженням применую, режения различная учества Зустанова 1996 (Веконора Викубина Типрета», баже, Муденций различная Вобу с 2533						
COLUMN TO THE REAL PROPERTY OF THE PERSON OF							
tenano, sch							
жилерова стоянного, дуб.	2340403						
Стануван комун разродство и продост ответство системурация политический	16.30.314(80.22)						
and spike sounce	Entar reconstate enteres						
NAV PROPERTY OF THE PARTY OF TH	AND CORNEL CHARACTERS OF THE THREE BELLOW SCIENCE SAFETYARDS						
Sergic parameter of selection organizations.	ACTION OF ORGAN ACTIONS OF STREET STREET, ALCOHOL. STREET STREET,						
todor meter:	The state of the s						
The College of the Co	ACCREMISED AND A RESIDE OF THE SECTION AND PROPERTY OF THE PRO						
Stripped from Andrews Co.	Dama Secretar Charges						



Выкальный Кароно породеляцию распролежением селей основна переопределяем в протигрирования приня на абыла повежнеств

	Brownian y	THE TOTAL	
	blad reference night	CROSS-CHI	
Deer Rd. Paramit 2	Name of the property C. C.	House processes 3	Borri Annos surveyer 1
mage 260 to MERVIEW 460,0000 JURESTEE			 THE PERSON NAMED IN COLUMN 2 IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN 2 I
DETERMENT THE PROPERTY.	In-entrope di		

	How	verificación in () Person ((stráncias))	10	Inquited tweet encorporated and represents "INL Historian and" not processed inquites provided about the contract of the contr
		med a true original arrang here being deser-	2.1	Policies de mandre de la companya de
٠	2OTH	AND ARREST LIBERT A PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY		
	14.1	max.	Oberes	MILALINE HERMANIA
		parametriques constitution (parametrial)		200 (1.45%
		many recognitional partners as		2007 (25 (WW) (BER-2
		ENDOMESTICS RESIDENT PORTUGATION OF THE PERSON OF THE PERS		1970/1900 t 07 25 3000 pa 30/07 2004 c 97 18 2000 pa 30/07 307 a
		тице, в поль у ветрио устрання не обращения врем и обращения объекть оправа выпора-	otes	AN ASSESSED BEAUTY TO A THE PROPERTY OF STREET ASSESSED FROM THE VESTOR
		incidental and the second contributions.	Hose	on an epotential or propositions. Sci 1270, No (1007), Tallian O'l 81, 1889
			History	сного и положения в применя инструкциям в уприменям МПРВ исположен в Увестициями. Де 15 Надам (С.17.1949)
	Crica recon recon	CROSSIAN TO ASSOCIATIONS A STREET		of microstaland
	\$10,130	PRINCE OF ALTERNATION OF THE PRINCE OF THE P		e oxyldraper





75.050

Бурна блационня путнаствовка болержен урганиза. Указання выможен вень Вызрамей слава (информация и путнам мактро в надальной слава (информация)

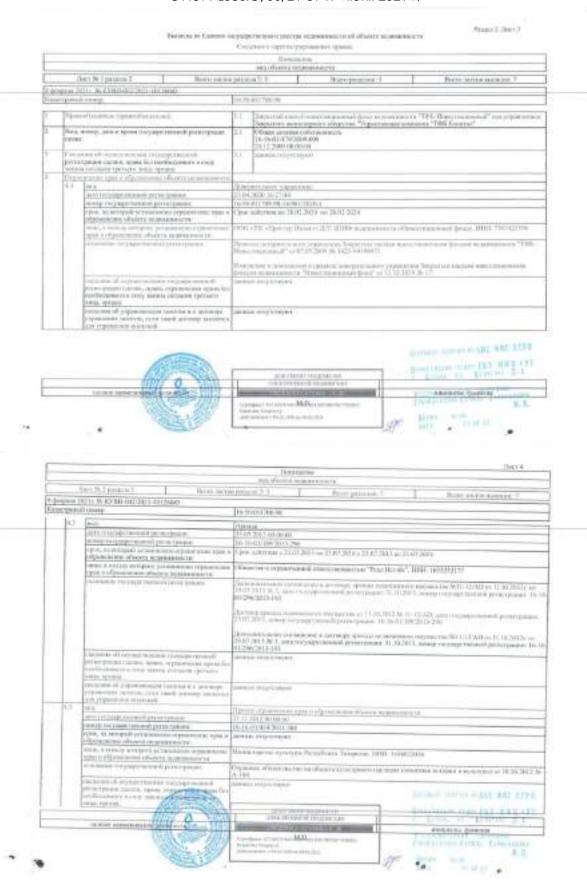
Систем пересоритем ибсек исилимента:

На полити пересоритем (О.О. 301, полити пересоритем разрешения)

					France 1:0	
	287.054	ALC: NAME OF PERSONS IN	ace.			
Heroco interim	imam hiz-:		Board paragraph 1		Burning support	
21047				110		
	Darks all Two on					
	100 7W WITTER					
	31.01.304					
	lu-	-				
		gwood, 1 Katol	to an Appendix on These	CARLONS	U.A.Y.I.B.	
	ACCOR DESCRIPTION	Annual Spirit				
the manufacture where			THE PARTY OF THE P			
	miles () A Correct					
0.60	N.M. H. ITHING					
merita, by betterman.		int.				
	assist regrees	0.00				
14400						
example construction	CORPS SECTION	NACT.				
micro e boacti reprovire	amuroyen	(4)		1101111	A CHISTONIE ALL VALV	
-	Michael Street, or other party of the	town .		-	Commission of the Line of	
(2)	Opening States	MALE.	ATECAN TO A	F14	MARKET BERNES TO	
	2000 CONTRACTOR COMMENT	Marcon jong vent processor 11.2 20040 San Na All Type on jong and 11.2 San Na All Type on jong and 11.2 San Na All Type on jong and 11.2 San	Macco impress process 1/2 Jacket Jac	Macco (migrate program 1/2 Busin program 1/2 14-94-11/190 (migrate program 1/2 Busin program 1/2 14-94-11/190 (migrate program 1/2) 14-94-11/190 (migrate program 1/2)	Macro partners program 1.2 Bases partners 1 2000 In No. 11 Tax on Providents in a ground or aggress or aggress on aggress on aggress on the Comment of State of St	

	Heater II			(lev)
Personal Peter Markette and State an	epous).I	Bote jeromen		Barrison or our T
Executy-study accept	HE PROTECTION AND			
Companie of the control of the contr	ARREST NO.			
Troys seems of offsett acamments. Volks or state The stress seems	Charles of phases a Charles a participal	CAN TRACTOR AND A COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF THE SERVICE AND ADDRESS	Charles	ETYTORAL





-		Heaven Age
		141/Contragance
	Two 26 Symmetric British Street	Append 2.3 Retrigion to 1 Average parties 2.7
150	944 701 H 10318-00301 H(2460	The Building
	Openil map	16.30/F11718.46
	Annual of Approximate materials arrange inspection station, and food arrange stations, and Squareless arrange.	DR Mak At July Sapan
	Вольторы постоя у размен и применти. Вольторы и проделять и польторы у применти. Вольторы и породелять и польторые варили польторы польторы и польторые варили польторы польт	means such relate higher such colors to add action to
	COLUMN EXECUTE DESCRIPTION OF STREET, SALES	Descripting.
	Continues a securior service or properties and print spices for employe year too approximate that is become experimental.	11122233333
	I Specializati di con a con inconenza di antigo di con al con al consecuenza di antigo di con al consecuenza di antigo di con al consecuenza di antigo di consecuenza di co	





Вижи Воризнит госовствоост Болицос гурнами. Частнам накуром мод Воризнё стибе подприненей регульма, настра в настравней и бологов росски

Banking at Export Scropps was in paying accuration by a classic securities of

Оксалия о харыхористическ объекть поливовилили

На техновиче нерозног 25.12.38.30, честрожност оприменерозна 25.12.383, говбария, что останов навления Навичествення республиканского республиканского

				Page 176			
	TV energia	#					
	HICKSON, SUB-	2021111					
Jun St. Deport Bear and	reproduct 2	Surveyorance?		Barn on the suitable of			
Territor 2016 N. KTHE-100200 ST18034							
Енигропой вонус	Linguist Sec. 215.						
Don't establishment emptant	16/50/011378						
DESCRIPTION SEAR PRINTS WINDS	23.01.2014						
Faces represented the trappersonal processis was go	Sourcement many 1790	Victorial years in (0.01)	imited as	11111			
Agen	Prochydunous Tomarcons, e il	Drawn, n-e Birnicksepholi, pr	Ten-Ucryyan.	2.30			
lienos, ut	139.1						
Services .	The extreme property						
Tolking with last .	Filesacterrates NoNe 1:11,13a	JJJ 1s, OY, PC16s, PC16, No.	111				
Towns with vision, you strought partition with the security was as where	ma Rd						
EQUIPMENT TO RECEIVE	SLIN BUILDING TETROOFT	\$1.00 Story 13.07/1 #1 MONT					
Scherpson (mission), p.K.	D111311129						
бали приме можера вског объекто принципентать в процесо штерыя распольных объект переня больств	H-M-911780.3T						
Колот финация и покрас оббасат по под откажение от от отпоравля. При помого оббасат покративности	towers institutions.						
боле ревые в пара образования объекты вспокажения	DESIGNATION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1	DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF					
Сицина с наличний объект передоличено в костал принути по на настратурання пользания	memo iddicialen						
NAMES OF THE PROPERTY OF THE P	o messioner						
National programming of the state of the sta	Marine HOUSENBER	MARING DECENTIONS					
Security of the desired expression of the process o	or makes visit contact						
Section a recomposition resemble.	anne ingranes						
	Oly Property Co.			The same of the last			
(To 1)	JAKITORIET - CHICATORIET - CHI		Total Pa	THE RESERVE THE PERSON			
TOTAL TRANSPORTED BUILDING							
The state of the s	Annual Control of the						

	7 francis 200,0 cm (cm cm cm)			361
	epount 1/2	British State (1)		Transport revenue d
Strong 2011-76 KFBs 602-2020-111-012-44	14:18:911280-215			The state of the s
Соложный из применент применент и подраждения по может макет почетов почето подраждения и почето может макет почетов почето почето по может почетов почетов почето почетов и почето может почетов почетов почетов почетов почетов почетов может почетов	SECTION AND ADDRESS.			
TOTAL STATE OF STATE	P. P.CECKINE. Describe agrees.	TO DECEMBER OF STREET STREET, THE STREET, STRE	Add Strongwood	Ministral Indianation and Control of the Control of

Designation from Principles







Систем с приогразива объека интерментира объека интерментира объека интерментира объека интерментира объека интерментира объека интерментира объека объека интерментира объека объека интерментира объека об

	The	Mispay.			Pour /	
	HERMINE	i içliririn	199			
Asp No. Printed Brancourse	praisit 1.2	1	Nanapaiana 1		Free recommended in	
Programme 2015; A. 85'9 B-662'8888-61898016						
sampose tamp	16.50011700.20					
Total practice apparer congression	10.20011700					
Service representation of the Control of the Contro	(0.12.2017					
Section of the property of the property of the party of t	Divini maid non	OF THE PLAN	maintaining No. 2001 N	NAMES AND		
Ugist .	Photo-Sames, Tarrage	ton (Timesorte	20, c France, pp. Store &	property of the		
(mas)c. (d)	110-6	-	Service Property			
Sixternian:	Hotels barains					
Territoria de la companya del companya del companya de la companya	Franciscow .					
house, the status, on ecopyst photocolours in management, see man-	Mile Star Starrage					
NO. and Address of the Association	section strengths.					
Applyment arresports, god.	DEEDLOG NA					
Оргупных фицуализа объеки возменяются, в правода Оправ реализация объеки подменяются	16.5661(301.036					
дом грежно пенера обържали исаниванного на воздаван Организа объект поряжання по	meld myrethin	er.				
одилина и инераторизацию община испанивация	with a character					
PODERN V MORPHOUSE AND RESIDENCE A STUTZE-	DESCRIPTION OF STREET					
Number of the Indiana of Autor and American Science (Indiana)	man contrast					
KIND SHOW SHOWERS SCHOOL PROPERTY.	SOUTH STREET					
чения с испочения объект меняниямистя в ресеробывания Эксприя с выпосава	may side to the	T				
ECENNI C INSCIPLINI DIRECTOR	3030HL75233608	1		1000		

			SERVER CONTRACTOR		- Parcil	
Jan 80 Noor		epunel 2	flore primor 2		Record teacher to a teacher of	
Franciscope (Miles No. 47/10) and Gella (Monta) Econorganistic comp		36:5641774.394				
Company of the last as an and many many many many many many many many	E CONTRACTO					
COTTO COMMENT OF OPENING METERS OF A STATE OF THE STATE O		Character of observe an annexaming research programming processing processing and a second control of the processing and the pr				

RESPONSIVE HOUSE EAST

100.0



				стителен разотранирация в может и до может по общения в применения применения применения применения применения				
				Herengeer				
_				THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE	_			
		ber M. Person 2. Prove state	722					
=		and the second s	* [14.00.0	in 2 2 Home property	ne 2		Dispressoration experience, 4	
		FILE ATTOM BIC DIG TENDERS		AND THE RESERVE OF THE PERSON			The state of the s	
-	- The said	HI I I I I I I I I I I I I I I I I I I	16.00	00701366				
	11	refrance (description)	1.1	Supported removed more recommended dates	1.703704	Here Til	G Harrison and Toy to see the	
		work a title probabilisming least being three	11	Superior processpace observes Tra COSSS SUMME OF SUMMES 16-16-11-27 (1816-181 16-16-11-280 (1816-181		A DESCRIPTION OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO I	105 Sayrus	
	1 is page	DESCRIPTION ASSESSMENT OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF		The state of the s				
	15.1	MG .	Dine	911114410 11 # TOWNS AND				
		att 3.1500 paper wide in perfect places.		19(9 (0-1)-4) -				
		protect compagnesses and personly some	16-18	900 -15/14/0000: 20(3)-4/256/1				
		пров. на который руднованию отражения пров и отражения объект подпаваления	Clean)	winesman 2010,2004 to 2010,004				
		док в обращение объект принести.						
		And and the Assistance of the services and	Ностоим в принципал в прости дополно дополно дополно удрабного Вергитил видили постивници фокуме о удрабного в 19 мг. Положения в 19 мг. Положени					
-	Statut		##					
_	Acres in	egal yenerak y gemeint organis northe	pri pilat in (delpratim)					
-	Catalon	and a section contract the same and the same of		CROScottons				
	103119	CTEACH RESERVE COMM.	2000	digities at				
	CHORN	provide the colombination is still designed.	Street S1051(AAs)					
	260 04	Control Communication (as Language communication for Special Company of Special Company o	-	4041601			THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN	
	-			STEPHEN STUDIOS OF			SHOW MAIN IND MAIN SEE	
-			11	3 THE PERSON NAMED IN COLUMN	1			
-	102.00	MARKET STUDIOS (1)	1000	The second second second	Diego	of distant	Developed Colleges	
		TELL	1 triage	to be a second s	100	Total	R.E.	

			Jan 4			
	Rept Mil Forms I app 2015 N KNISH OKCION 15988014 (Opens) (Appr)	Branche conspicies 2.2 [14.9000 (100 to	STORES	Венцияли 2	-	Date on the manager; 4
	Применения по статем и поставать и поставать по распилация мых информация и принципальной поставать и	erijement, in brejiringen Stant De offensionen				
E) .	С подроже об дороди ворода поударство реги бакра группа, трава, итражения опобращения в таку таком на воде про группа	passi dolo	NA.			



States from the contract the contract of the c

Смогите и парастаристичной ибъекто велинического

По повожно подносне 25,12,2620, респутивания выполнения 25 (2,2020, собщем, чт. на все и инвертей. Единие подностичения респут ставления на респутивания на респутивания и 25 (2,2020, собщем, чт. на все и инверте

		Hoto	Emission		Donn C.
			87/80 88-99-901 B		
Jiny Act Press T	Butto cares	e granula (1-2	-		
Sweeps 202 A. STORE 460, 2000, COOK	44	Appropriate Control of the Control o	Principles in 2		Byen spren name of \$
Enrich process (Season Sept. 100). John Christian Transcomment (Analysis (Season) (Season) (Analysis (Season)	PLOT LINE OF STREET, S	THE THE PROPERTY OF THE PROPER	Type, his measure soming 16-18-813 6 / Kniest, p.e. Historium and p. p. 100 1:17220-WAS 8-7-25-174-14-11	Non-Figure 241	
Market o stransmine effective emples their very plants one arrays	Little Special Spiritary is put	main trittonios			
COURT DESCRIPTION OF STREET		PERSONAL PROPERTY AND INC.		1000	CONTRACTOR SAFETY

	The great				
A SHIP AND LOSS STATES OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDRES	America I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	ARROWS OF A			
Autorigentical promage	Dk.26(0) (SA.30)				
ACCOUNT ASSESSMENT OF THE PROPERTY OF THE PROP	SERVICE STATE OF THE SERVICE S				
OTHER BUILDINGS	Compared officers as incompared from control facilities personal personal and control for the property of Compared Control for the property of Compared Control for the property of Compared Control for the property of Control for the Control for the property of Control for the property of Control for the property of Control for the Control for t				



		Остроровного рестранционности об объека остроности Остроно протогранизация в прин				
		There are a second seco				
H		PET POLICE IN THE PROPERTY CO.				
	Their Ref. Process November 1	Delivery 7.1				
7.10	regio 2002 s. No. N. P. S. P. S.					
		118,1640 (76A 20)				
_	Opening the company of the company o	 September 1980 and 1980 an				
	year much is the a collaboration and incontinuous place.	2.1 (History over and 1992 Services 1) 36-16-27-477 (2006-199)				
1	Department upon a department of the real numbers of	tie process and the				
	No.	Desperation represents				
	Control of the Contro	21.64.200 (1.44.)8				
	S. AFFEC. THE REPORTED AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PA	16-16-000 de habitat an control destri				
	CARLOL SERVICE SERVICE SERVICES AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED ADDRESS OF THE PERSON NAMED AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED AN	10000000				
	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	 SEO-YX «Thomas Susers A.V. SEED representate of barrence and journ Hills 1907-25 cm. 				
	CONTRACTOR CONTRACTOR SECURITIONS	Привану репристимен укранитель Барагой укранительного полительного Болим мужеволиции (1936— Помутиванный", № 127 м (1947), Выгра (7 4), Вак				
		Harrison a commence of the control o				
	Account you so a property positioners:	Witness St. Delice Control of the Co				
-	AMERICANA CONTRACTOR SERVICE S	Desire 1970 fines				
	Смерона о потравочно и отполнения проток предоважения произ					
	Control 44 to become a parameter of the control of	AMONG STEPLINESS				
	NAME AND ADDRESS OF THE PARTY O					
	Company of the company of the latter of the company	mad dignises				
	проци Таколускі. Приможрани возва у поставані в допустав пастонового, дог					
		(All triales				
- 1	resentationer server, concentration speak (argument.	MALE THE CHICK-CHICK CHICK				
	Charles of the State of the Control of the State of the Control of					
	MEDICAL PROPERTY.	Business min CEL HOR SEL				
	507 (100)	AND TAKEN STREET AND THE STREET AND				
0,99	CONTRACTO DISEASE	The second secon				
		Topologica Property MAT.				
		Advance of the control of the contro				
		190° 200 (144)				
		Distance Jack				
_	100	PELODICAL PLANTAGE DE LA COMPANION DE LA COMPA				
	Asia NO Prints 2 Story on a	The District To The Control of the C				
10	HIGH 20211 A 10/0014 NO22001 STRONGS	Door was believed				
Et.	citoria sinch	T45 96 (1765 34)				
10	Experience of caryings becomes conceptable second.	service on the service of the servic				



Может Выправления под применя большей в проведуем. Устава вым подставля пода Вольшей в под пода общений в пода пода общений в пода пода общений в пода общени в Выского от брание осуществляет регоризациямиет об вечения удоструктику с верхистерсичест проек на объек принаг Систем об самилам пересоры этом объекс оставлени На ответства недоского 20 (2,3/2), месоучанато от различуство 20 (2,2/2), свойские, тогование Единост подприменно россур везаполнице: Districts

Black better [1] | Proceedings | Promit Bert Rept Act Person 1 Remain 2021; All Children and Series 1984; Series Born on your encyclist since thing paper poor poor maps for the property of the poor made. Hamatopael evop 2000, Venerali evop 16,10,41,660, bur. 198
Pospilina lateratur. I Konso, p. e. Hamatoi evo, se 2000 desente a 36
Se a se a securior.

Disagno distributor.

Disagno distributor. More and and Transported Sangting and the sangting professional states Physician (computer 1 cross Sen. 12.74, 141.114, 12.55, 8-comp. Selle 1.41.154, 161.14.21.

New Net Treat Sell. by accommensate Под распол оборущей удет предости по пред AND SEED OF ST Chirty on the 10 of Law or consumers Верхия об общен у предагамент у преду переду переду доступуруваме (стануе, особердные по предагамент раздала 5. Направоченскай почуща таки (почет главо) недуствено предагамент раздала по предагамент в предагам THE PERSON NAMED IN Dies in Alexand L. STRUMENT STRUME OF Высосия из Домент госудуе выполнятурного межение и об основных перестриктиков и приложения дамие на объект исполнения на Found Ser 2 Смание проторирования прин Harmen sojačnich morach There Mr. Present T.

- sessing Patric N. Syrett etc. Self-Vill-Vill-Self-VillEntire present strange. Butt serrepos w.3.1 Butt process 2 Rent service nations: I THE REPORT THE PARTY Superior served executions and descriptions to TOS Homestoneses?
Wester formats of reserves to
In 1901 - November 1904
In 1901 - November 1904
In 1901 - November 1904
In 1905 - November 1905
In 1905 rever tips a elegentation of size, size THE PROPERTY AND RESIDENCE COLUMN TO SERVICE DE S (KR) (M. oliperty Bosto (E.F. 1998) at a consequent of the communication of page 1984 (1984) and The state of the s Operation and the Control of the Con денистите, по доставляется в изменения работа с издале бения од помененуюта Conjusting at the second account desires (*)

And at Lands at the control of the SECTION AND DESIGNATION AND DE Print of Branch II ; And the other transport of TALLIAGO CONTRACTOR DE TALLIAGO MANAGEMENT OF THE PROPERTY OF Printed States of Mallinson, States of BUT THE A.E.

State Supposed included in the Control of the Contr

бытако на бранот поряде нения с ресструктивности об ненивых заражеренням и мерен пределавано сущега на объек подинатилности

Оправня в порторы от 25 / 2.200, честупавания в развирования задантуры, така объект везименного Наймен порторы (САНО) ресуры и правительного применующего № 12.202, політоры, то почням развила

Biographic State of Theory Franci (Sec.) House Sign St. LYON AND DESCRIPTION OF STREET Performance and a series of AND POST OFFI HUMBELTON, CAR No. Sp. 17 Table

10. An of 17 Table

11. An of 17 Table

12. An of 17 Table

13. An of 17 Table

14. An of 17 Table

15. An of 17 Table

16. An o бен при воден под трета покра worthwest topogramma productions Cpc: Lingu; a2 Surrence мента Вид транет і панецияна Подда развер (19000 г.), реб Мода трена і панера техні збалене подавання на в проф. на Мода трена панедого объека жудане мента (726641618 (426641618 Principal Antonio (1900) descriptivamento
Principal Principal descriptivamento
Principal descriptivamento (1900) del Principal d The reason of officers are assessed to С положений объект подначающий положений открытами, досс учествений Сметрении, пообщение для положений рамков. 5 - Плем доставления в поставля защений строи строит отком, откусторием плем Бинстан Курьения. Charge Service, Square level

Designation of the second seco

Posed Seri

Вычения ра. Судного готорожности устатря вызываннями об описанов правтурествам в оцентурующения, принце на объект осучением соста

Ξ			Departure.					
_	_	TO THE RESERVE OF THE PARTY OF	MERSON REMARKS					
	- 1/	Incided Printed Bossesses	ORDINARY BOOKS AND STREET					
101	ogo 25.	To An EXVIDE AND DEED SQUARED	The state of the s					
Att	CT250ALA	(trokep	PA-10-41179-51254					
_		refourth (peoplester)	[1.] Megastudi stransi menusupunnudi (pera eramanensia "Tibbi di mustamenand"					
		months and artisticioning transferencialine	2.1 \$2.6(10.000000). No.1/(Add.1/10/01000)[2.016-64000] 00.0(7.0006.1/2.001)					
		epicket (800) (Specialists of active selections)						
	43	963	(Ampetinum proposition)					
		art recognitions a recognise	21.06.2009 19.3632					
		provide contrade or event because the ex-	Industrial the Indus (2004) Type pullstaness (2004) 2004 = (2005)					
		TANKS AND RESIDENT AND PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY						
		the state of the s	 OOH OX of paper Busines A.S. HERE expression of increasing point (BBD 1787); 					
		diseases (Applymented procedure)	Прим то усторительного усрождение биристия настраторительности филом возданивають ТСС Невортированые", № 1-03-0-4210001, Выдае (Т.03.2000					
		V	Полисон в примерия примен досто на при применения в прим					
	Circle Include Rysol	THE REPORT PROPERTY OF THE PRO	Section of the contract of					
	pone	STEEN OF STATE ASSESSED THE STATE OF T	mine milkinine					



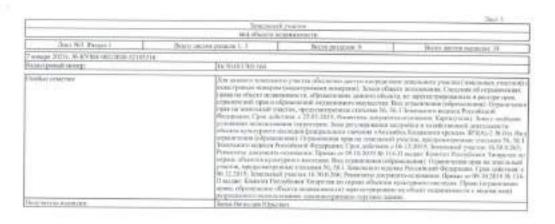
Также Возрания с поставления о безования урожники безования возготом поставления оставления регистива, возгото надажения поставления

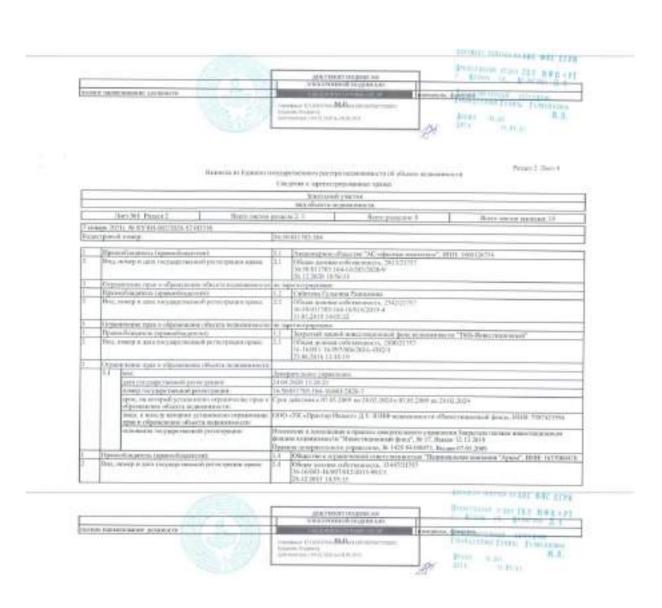
Сментич с переста 25.11.508, предпаване на решения с переста объека положения объека полож

		HAR YMYN				
	8831690	VIS TANKS OF	516			
Section France Blancharen	played 1.5		Barrergmacow &		Horri decre pomore 11	
meage 2015, Activities and the contract of the						
Company useg	14-29-811797-184	6				
firmy rand greats improve	16:29:01[19]					
Set upon transport to the party of the party	0938,3314					
Total appropriated recognitive and prevailment	SERVICE PROPERTY.	OWN.				
Adjust (a remember or annual)	Westversewer	THE RESIDENCE	Seminarroniai siyeekinin	ne management	пост гранци рысца Летон	
	PARTY PARTY PARTY	Chargina 1	Angelon, r Kenes, Har	acceptant be	inc. on Monageone, p. 1250	
Destant, wil	1840 30 34		0.000.000			
Company comments, ppf	22121024.97					
Пересорония начеря розна павичало в продолен поветского участка объекто переодинента	14.50.0000E-FA	AND DESCRIPTION	10.10			
Карастроно неогра «Колона нарадировата», ві воторалі «Кралина «Почіс недовителься»	14-56(01)*XX:U					
Representational systems of the proposition of the second section of the section of the second section of the section of the second section of the section	SAME MOST OFFICER	part :				
Employee Sound	Total incommunity appropria					
National Company of the Company of t	Annual contractive parties also also also also acres acres					
Designed of State Operator and compare	MARKETON TO	Final.				
полития и основ, живне объекти и об усла предприма. Монет възрас положения и предприм постаного участва.	Market Landan single					
Эксприя и отк. что неитомый рексии пускосты в в пастила выполнения отраждах эне с пообраза условные получествения горинтарны пак туробирея объека дужерущих постраж.	ARREST PROTECTION	100				
Сустовня и том, что макадольнай росская расположен в гроп окра- ненный македольный маке, переторы необразиванием применям заменям обласо развитием, каке профессиральными выватиля в Рессийская Ведугаров, петреней кома	mess region				est construction and are	
Comment of the Party of the Par				_	THE RELLEVE TO SELLING	
		A STATE OF THE STATE OF		700	STATE OF BUILDING A. L.	
		A PROCESS AND				
CORP. STREET,		THE REAL PROPERTY.			A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	
				and the Party	ONLY THE PARTY OF	
	Continue (C.) (C.) Copiete Control (C.) Control (C.)		and the last	C Br	FT TANK M.E.	

		Terror	moi year	74		Net?	
		HILLIPPING					
Sept St.J. Front I	Digital solution	petition I. I		Monopousses, 9		Physicana names (16)	
Tenegro DOTE NE EVIDE HOLDER I	DUCK.	Marian San					
Facergowell roses:		WHITHIRE					
Districted in 1964, here settlementally reco- plants on processors's representable largest tion artists in a companyone.	experience a passage speciment plant.	seen mircol					
Сторов с разуватися орожнени с инсамия народе	0000000000000	parameter and harmen					
Сторы о развилания посторог пристория в степления асторогут пристория:	shan duni sextan	anning with 15 day					
Consold many multipliers you in-		28.818.93253B-01					
Concentration of the property and section is benefit to provide the provide state. In print a final state of the print of the provide state of the property of the property of the property of the provide property of the property of the property of the property of the property of the property property of	R AREA RETURNED OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	(JAN) AN TENÇTY \$50	iii)				
Children et creen, ren meneralis propri Pippersonnis et avrollenne pitternes di Pierrio e i mini disconnesionen et et pie reconspiraciones una legionaria	The state of the s						
Сестическо боро, часторогород учествений учественной определение учествен, голударственной вуденурание мам.	A series continue						
COLUMN CALADIA A SPECIAL DESIGNATION OF THE PERSON OF THE	100011	48-14-07 B (1) (1) (1) (1) (1)					
THE THERE IS NOT THE WORLD BY	116	Deprine of other	17 15 25 4 4	MARKET PRINTED LINES TO	PTI IN INCIDENT		





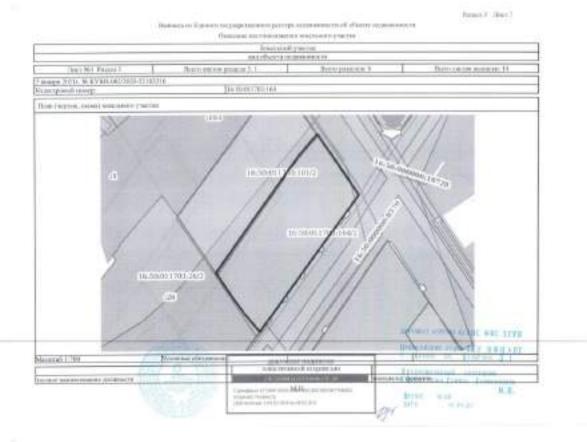


_		Sources	F PARTY.		, Jay 3	
		RESIDERTED				
	January Access 2 Bernary States	phinos 2. A				
7 40	magni Jallio, de Eviter des voto-stricolos	Transfer Tra	Borramorea S	_	Bott mere manche 14	
	SECTION AND ADDRESS.	Til Mariana III				
	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	16-90011501164				
	October on some experience observe consensus	4				
	J.1 800		georgionama chem so			
	2011 IOSSOCIMANIE PRINCIPARIE	28-13-2615 F4-46-17	district the second second in the second			
	many exercises recent from the ex-	10-16-001-15-WH-015	DES 81/2			
	representation of the experimental and a second of the experimenta	Marie aritrates				
	The subsection of the state of	Manacing the example Paccylotte Pangeron, HIBI 19500 (1916)				
	to common control relative and sylve or charles	Ендинал объектория из объектория расправания подажения и перы и комурые, де л. 101. Вы волития з				
	Character process a months of process of the	PERSONAL PROPERTY.				
_	Decree when a synthesis superior riginal spring springers	Strained programmer				
_	Септения с подравання в этимичения обратистрировання страция.	Personal control of the control of t				
	Comment of the control of the contro					
	Comment of the control of the contro	DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF				
	В фессового выпове о готерите и фессово поступенням, на устрановатуривал уденцика и предсерен уструкую пасшей раз переперен идени і мурасцию, предрационня приням, перепечення фессо от ображдання відента песадованням, слочне и страборня объекта мура приням у пр	#TGT/1M/WE				



			ON THE		
		property 2.3		Borr prome 4	 Proces with the beautiful DE
34	мря Эсти и нучин водоржините.				
	organist energy	14:20001702.jpi			
10	Стительным об окуунара поцианы зай-уунды пынкым распыстраваны с распыя, правое, сигранироском, правое бага установаться и свету параму сай-анам кратьете окуун. В распыстранирования и свету параму сай-анам кратьете окуун.	100 Hot (#10/10/16)	ur.		
11	Свем им и неитоколисти годорскогом уследован порежда, прифицена, причисти град во костола учести со овета техностийства или изглада				





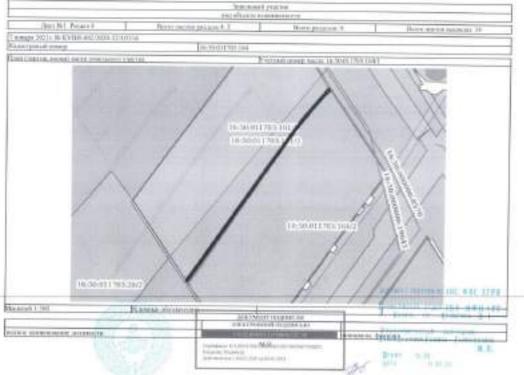
Реше II Лис I

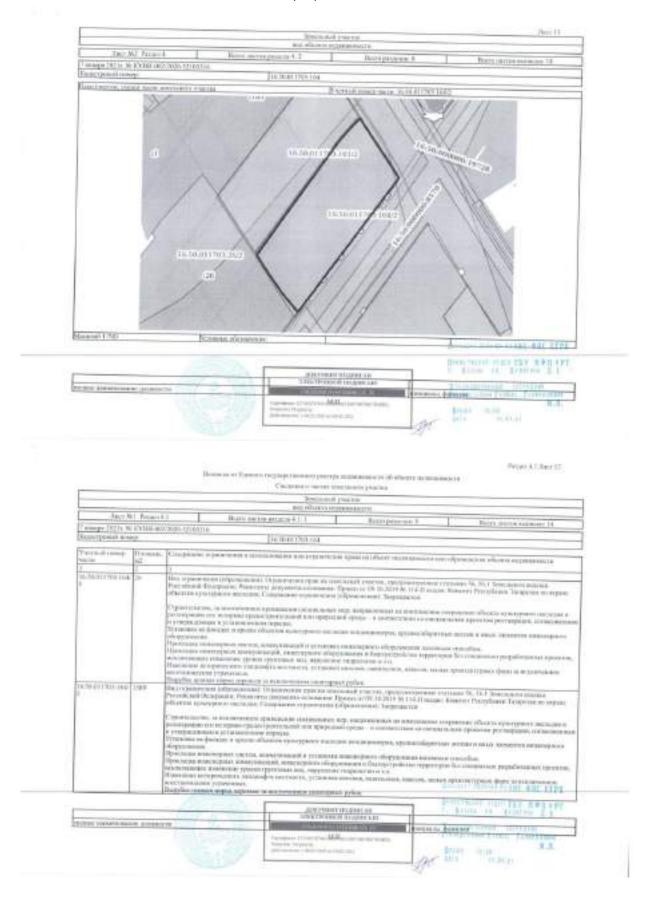
					Joseph M. Jan.	The Control		
					983 Oft-Systematic			
				_		100411		
	3s	CALP.	31/mid.5.1.		ina peaces 3.7c ft	. Florre passimon 9		Protection of the page 19
1	sale 5811	+ Mc171	HH # 0.2100-216	0106				
	Charter Service		Miller	100.00	19.25.611761.164			
-	11211111				17-22-01/10/104			
_					Petronic return to the second and a special	THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE		
Air	Thirt	hirthia.	Danigenskil	Deportation	Character supersymmetry	Name reposite compa	17500	d'agrest (provincement permis
	300.71			OCCUPATION OF THE PERSON OF TH	180739076	CHESTAN, CONTROL		special particular and transfer and the second of the seco
	100	104						
- 1	1.2	1.35		- 5 -		reserved Townson		
T	10.1	3.62	.000.0	10.91		14 100 00 170 0111		STREET OF STREET
1	1.1.2	SALE	100201.1	25.34		76.50:00000 TUM		make represent
-1	1.1.2	1.1-4	110.61	00.00		14-50-00040-19319		and the property of the same o
4	1.1.4	NAME.	25 07 47,00	0.11		DEBUGETED DE		#1894 1930 (wheet
—	1.1.5	. 1.1.4.	32546.0	9.85		16-50000 703-26		ROBERT HOSPOT HERE!
- 2		11.9	35/13:1	9.04		14/80001703/20	_	again term return
+	1.1.6							



| Principal College | Prin







| The content of the



				Stational pages 78st 14
The	er St. Frans	4.2	Man were present	2.1 Barryanner 2 Berryanner M
BURGH 202	CN EVELO	ALTER STREET		Schriptman 2 But 190 manus 14
electroris	(meg		[4:44]	78.744
			Chemina is Egyptic Spirite	Part Committee of Committee of States of States
				Homp turns, 16-79-811705 (pin2) Communicación M. N. 16
and tree	firepu	10 H 40 H	Chesconic simposerances	
	X X		Several and the second	Средных операвляния инфравации ображения
	3		4	mediaters offertalisms promitteers materials common as
	47500 4.1	TipA131.56		
1	473079,79	2010/02/4.307		
3.7	#350e0.63	Decid2.14		4.
4	#TS080L18	1360142.26		
1.	43310234	DHIBLIS		
- 1	£25134.6	Females 22 F.		
	\$51339,80 F	1700193-05		
- 1	474323.46	1905167.64		The state of the s
	425/803.61	2365152.96		12



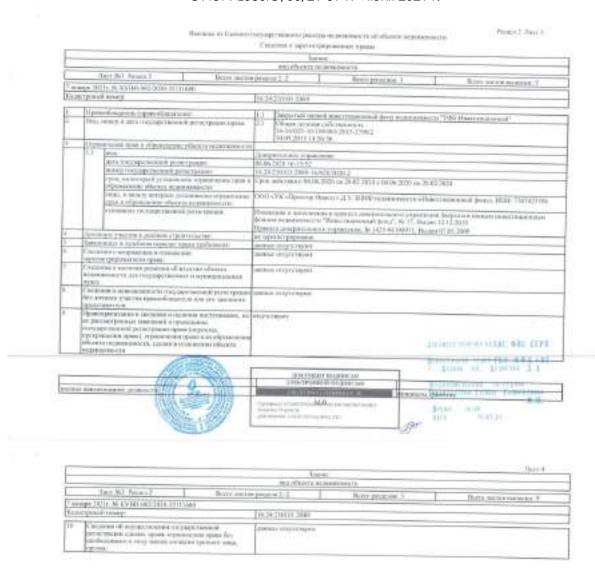
Control of the Control of Control

Вымень в Плине операточного респретирования и об объект плиненного

			None:			frien1)
		MIC HOLE	PERCEASE	Makeye		
Short No. French I	Name sacto	epone UT		Borr panies 1		for the same of th
######################################				740174		Displaying research
DECORAGE GAVES		Distriction in				
enty parecyptomes inspires.		10c14216101				
the distriction of the desired market		28A.02.3812				
THE SPECIAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY	Charles and Control	TWoman of the last	To be less to			
give bergsommermen		Principles of the last	35-16-901-1	# 871.803.2011;#811	-	
remarks.		No. 1	2257,3440	CHIEF WATER TOWN	ilk betters, Fadden	more conservation a labor
EERP 61 (E)		Markey				
		Arms repeated				
PERSONAL PROPERTY AND ADDRESS.	or require	FL b tot bullets				
Propert engrapes of the		Mappingson	199001			
Contract to the expensional or stargeness as	CONTRACTOR .	MORRAL PROTECTION	Cont.			
Evergene opertracte		3014				
COCTESSO CHARLES IN 1971		LULIE NO.				
THE STREET PROPERTY AND A SECURE ASSESSMENT OF THE PERSON.	SERVICE A STOCKARD	10.24.20030.62				
Agen between these sometimes	W					
the species records contributed, with some	ment, parameters	land the street of	NY.			
Meal SIS (SSESSES)						
потручни мужере объемен изданиван- менен объем недворожно на	erin, at Armylos	pressure A4G-27A9	NT.			
детроны в пири оброзования голи	to discount of the last					
CHEST & RESPONDED TO SERVICE AND ADDRESS.	of appearing in	SHIPM PLYSTERS				
CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF T	THE RESERVE TO STATE OF THE PARTY OF T	moved only for the	100			
current o temperatura reflection recommende		Service (COO) He				
MARKON HARMAN	111111111111111111111111111111111111111	11131111				
CA Surple to a port of the comment		STREET, STREET, STREET, STREET,				THE SEC SEC. SEC.
CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	CD. San Drivers	DESCRIPTION OF PERSONS	W.C.			Constitution and the same
etpastraneser 62	COST SPECIAL PROPERTY. ACTO.			1000	Bianti	TAX UMB. VALUE OF CO.
1977	A STATE OF	1900	PERSONAL PROPERTY.	10134		The second second
TATEL BETWEEN STREET, NAME OF THE PARTY NAME OF	Mary Militia	-	-FEBRUARIES ALL			And the second second
1763	MARKET HALL	_	-		werent to r. Marrier	
Total	1000	Tonester Ethionic Solicite Expense	- M.S.	CONTRACTOR AND ADDRESS.	(444)	TABLE LABOR PROPERTY.
16.75	Sec. 1889	State of the lates		15		M.R.
100	THE R. LEWIS CO., LANSING, MICH.				OR 117	10 to

	TAME TO SERVICE A SERVICE ASSESSMENT ASSESSM	W.		A+1.7
	910 (600) (6	SHEET IN		
Box 262 Planes I Fee	T. Hamilton products (1.2)	Description 3		Free recent control of
Transport 2021 to 36 (CVAR) (ACC 2022) - 523 (1638)			_	FIRE DUST BUILDING
Kanangawak songs	16,34,310009 2400			
Couples in page (press sublings) Confus or service Confus or service	Common o los con ele- Common de common de la common de la common de common de common de la common del common de la common del common de la common del common del common de la common de la common del common de la common del com	по поставления 7- Парежня - Пам разования поставля	MATERIAL CONTRACTOR	орияли или ментерия расцион. Э.) пости и выстительной приментации. В 1









The self-designation of the section of the section

Постителя подреждения (С. 2004, меступические на достига учето по объекта подвинения) и Постителя подпости на принцения и постителя по пости

		Jave	Participation and the second s		Box		
2000		MES OBSERVE NEW	NAME AND A PARTY.				
Share Phil Faculty 1	Player receiving paid	mm I I	Berrymann I.		Bornesterson I		
Temps (101) A-RVAH-2010 bis-2111-241					THE PERSON NAMED IN		
NAME OF REAL PROPERTY.	110	242101013335					
Designatify the company of		28218181					
рез презеления подпурание в негора	107.0	AT 2811					
Чент пропосност городопочног сертой с	more Phys	Annual Control of the	W. Schedilling in B.D.				
Replic (Not Intertween earl)		contain Procession	Property and Property and Party	1007TO 24611-0246			
	Cat	Sweeze, ap-art Moning	Deball 1777		energialistic in Edwardson, a		
Series AS	410		3177				
Tonnouse	W-1	100					
Date of State of Stat	F18	5201.000					
DOMESTIC HOUSE, A RESIDENCE DESCRIPTION OF	(E) (E)	Contracted and comment	0.41				
demonstrative con-	Eng.	Entrand					
All hard in a constitution of the best of the		2850 TQ19900					
DE MANEROUSE EXPERIMENTAL	161						
Eggerpoins crossoms, py6		HESTAN					
CONTRACTOR OF STREET,		W.M.STREENS					
удах громог генегра повершений, загажен честь, совеня жэт сокружения;		Design Lichardolds					
Вригория объект подвержения принесования, не Приходе объект подвержения							
plus provide home per efficient travel, of hieronic on a	more and	the displacement					
NUMBER O RETURNED OF THE PROPERTY OF THE PROPE	3.00	and activities					
менями в петемення объекта мерыссового в принямать него меня	Octor Libraria Inno	BALLETT STATE		Tritio	A SHIP OF STREET		
http://propriesement.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in.or.in	5400	NATIONAL CONTRACTOR		BINGS I	CONTRACTOR MAINTA		
	Person				THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IN COLUMN TO ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO ADDRESS		
		- gainen	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR		The second secon		
THE PERSON NAMED IN CO.	The second	(490)04400	a militari cari	- YATER	STREET, THE PARTY OF THE PARTY.		
The second secon	-		the state of the s	manuf Beige	NAME OF TAXABLE PARTY AND ADDRESS OF TAXABLE PARTY.		
	True.	man Court on Mile gant Supres	Per mineral second	Desi	The Hall		

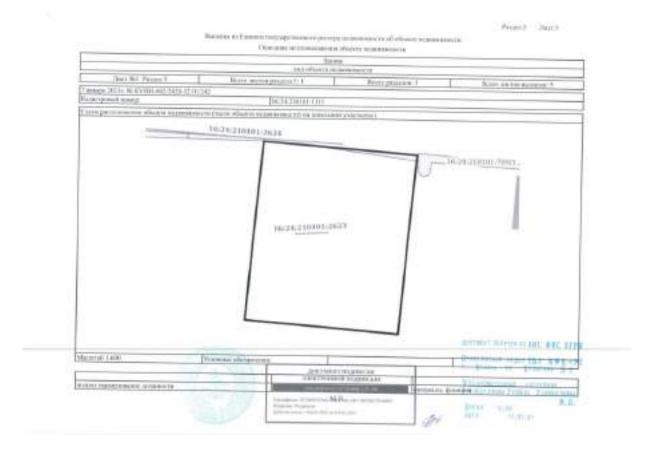
		Committee of the Commit	Jajed
Ass N. Jenni	Barrancingtons (12	Hompson 1	Processors server 5
mage 2016 N. XVMI 460 Octo (211174) Aprilyonali comp	(MC42WW) (317		
жение с жение может истанова с селоте с село среме невогору. Поружение с село среме невогору. Поружение с село среме невогору.	Character of other Character of other Character and other other orange character	to the second second starts and the second s	у в него развине". Оне посто оступе в петто ребен и от должного примене в Поступе в податурного. 7 г Гарент примене 3 г Поступе в податурного. 8 городине



				Name .				
_				BILL HELVE TO THE PROPERTY.	cts			
		her fel Femal Dere dens	thin.	all .	State property		-	
300	min 211	III. ALEVAD ACCOONTINGED	-		The Party of the P	-	_	Patronia National
		# tonatal	Times	(20090-111)				
	-		-					
	1	refrages (speed states)	1.1	биритий мина и него Зиритет импексоро о	enneard describ	CONTRACTOR OF THE PARTY OF	mark TOR	Handman and the person
		CHEST & THE LANDS AND A SECULIAR SECULI	ľ	THE SALE CONTRACTOR AND ASSOCIATED ASSOCIATE	Mercia.			
	200m	Street and a reportation of the proposition of						
	11	PCD:	Dissi	MILEAN HEROTONI				
		экилооор генена рексупать.		7838 16:31:50				
		услед гоздарственной разметрации		TAXABLE PARTY PRODUCTION				
		AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF	1	aris reas e (10.04.383) sus 3				
they a opposite one agreem at the contraction			The state of the s					
STREET, STATE OF STREET, STREE				Новерского в досовления в при пл. дострукционного учреждения Харадын муним плекствиненные фильм мунимального Нависинального фильман (д. 17, 207). Пр. пр. 12 12 2073. Пр. пр. 12 12 2073.				
	Same	OPH VACTOR AUTOMOST (POST ORGANIC	-	District of the last of the la	THE PERSON	payer, to	NUMBER OF SER	289
-	District	entre cycline reporte than tolerane		L0125769F				
	bigins	THE OCCUPANT NAME OF THE PARTY		- mystesset				
ı	William William	так и волични регисция об актигах общего величних дах густрафстволения и муниципатующи	Salter	1 00000 NoV				
	Cpicsi:	никова на при в при в при						
1	schools schools schools	operations o programme or recommended by Tyramana, no consequences operational operationals. Per recorded from Cyraman operational operation. Automatic operational operational operation is respected on the or or commended to the contract of the commended operational of Commended operational operational operational operational operations.		Real Control				CONTRACTOR OF THE
+	-						0.000	SHIP PLESS THE MARRIED SPT.
				griss Fried and Account	Char	1	\$11	the tile Politice Pil
		CIV D	T	0.000/1909/9900 00/44			Name of	
15	ALBAN	Farming producting	No.	THE RESIDENCE OF THE PARTY OF T	The second	Contract Con	c change	CONTRACTOR CONTRACTOR
		6.9	Title	ne concendibution school res (10.50 a st.) (c		-		(1.00 A.H. (1.01.2)

	aspekiero	PERMIT		
Sent Ad Forme? Burners	represent t	- 6	mpiores i	Bert Book server 5
Emitpenatrione	[66.76.20 ewe 1141			
19 Верхине об середу, подпав посторученнями раз возразно самона, прина, перволого не право (м) посторучения в серед постору по пред разрамента посторучения.	dament materialism			





Энгин Валдабана портав на пот на теренции "Остроная мастрон, наста Валукана, повід потово на від до долж. Марта Валитабая за болько на пот на пот

Выменя и брания передрамного разграм, подпорожения об общен подположения

Съедине о пересе се 21 12.2423, изглупивано на распетрене 25.12.7421, побивно че еписан за поможници за предостава на применения применения применения применения применения применения применения применения применения пр

		AF YORK TO SEE SEE		Femal 3s		
	90) Offsort	SCHOOL STR.				
Jacobi Francis Burrancis	prometry	More present	6.5	That sevenious II		
Female 2401; N. Chini accents 100 (190)						
Sampatal mer	16/24/21 H111:12					
SHIP SOME CHARLES THE PARTY OF	HG43HHH					
ра фения опирана вир	16.81.06te					
Serve of the second and interpretate transmit is not made to transmit.	Nonetral (sweep 66)	FE-13185-2000-125				
A digital (Maries which assumed)	Macronissiane no po- aripro sprocereja. Par	the best territory and should be to be	CR. DOM: NAME OF PERSONS ASSESSED.	омента гранцая учества Плетония набрания I Моненской примен		
house at 2	120416-2016	SALES ALTERNATION FOR LA	-	and the second s		
америна стависти, реб.	318/09/17	CAND COLUMN	111111111111111111111111111111111111111			
Подотровный жениции родон отжетием и просторя, чели падами. Настро верхия и подотро подотро	3424218118-1215-1	CHARLEST FORD	6161-26W			
Попутровки можения общинам можение от по встаров, Франции общей недременности.	ACCESS STORY MADE					
матрии жида бразваты аказа и повысть	SERSE PLEASURER					
MATERIAL Schools	Price executivity in	7979				
ALL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE	gratio provincial delegan	AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN	A THE RESIDENCE	ref annual committee		
Secretary of Associate Southern States and Control of States and C	And the property and the second section of the second control of the second section of the					
нежения о облас, постоя объекта в 10 оказа крадостия. Намер, расположения в филосопроменного участия	make protection.					
Эспеква и им, чет теревой участи волосты в в части и в чтом траности повод побочну участи и сильная не траности и харахови збакод поводуного в може						
Уклония в том, что започникой участью расколожен в границах собий ликомителистий койм, территория покружения	Andrew Statement 22-20 Statement Sta					
matter a Principal Occupant a revisio dest.			100422	the Arm LEA WAR IN		
W/ 2 VA		RRT POURSE AND		THE RESERVE		
CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	The second secon	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN		ON THE PARTY OF TH		
the state of the s		Williams	Dr. 1014	11.00		

	- American		Nect.
The state of the s	BE RESTRICT	((American) Int	
Ann All Property Host reco-	rjensist 1:2	Horn-process 4	Bioto warra monator, 50
100 pp. 25234, N. KYRR 18222020, 121 13430	Warner Greater		110000000000000000000000000000000000000
The Search wash	Heds Training		
жения с том, на жестаний участи расположен в граница обо порядней прароскай преводил, постанов учасай, получеский, постануют	-		
Designate a programma de company de la compa	SHEET STOLLSON		
франции: в сентриме метрей усправля края сименам франции: в сентриме метрей усправля края сименам может в развежение	(4.8-A) +510 (1-04) (8-)		
Contract many section by parties	SHARP CHAPTERS AT		
A THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	The even control (40 kg)		
A DAZARANIA DE LA ANTI-ONA DESCRIPTORA DE L'ARRAGONI DEL SELECTION DEL S	(0.000.00) 100/40		
неделяют столь, так меньшиный учествую образовы со сторого вым это помент (постоя, это утфотовення собы этом высок, не возправу с ректрументы	Service of Continue		
SCHOOL DELIVER A STANDARD COSTS - ACCUSANCE AND ASSESSMENT	distant strytrygen		
STOCK SHIPS OF STACK SCHOOLSESS.	Common of observe or	CONTRACTOR OF THE PARTY OF	and the second
IDENCE BRATTED	учество разрешения и допуском разрем и помен безграфия помен безграфия допуском доп	position of the comments of the pro- cess the open, or proprietable specific of the constitution of the comments of the comme	образования приня объека и бразования возначания нероде, на был вой учестве, продолегательна сонцения бе. М.
PER	Asset Deserves Elektri		and the same of th



Power I hard Волисти в Саново суставления о рестранованияму обощью изманеную Сисковов в перетигрированный кумии. Note that a process and the Temps 2016 & EVER ADDRESS CENTRALS News recompinated 2.7 Bott process 8 Personal Property (1) Kennegonid temp [442431010142 Temportual (access representation and files) representation of "TAL Reports command" only representative (access representative Vagories and processes "TAL Reports." (accesses representative representa Opportunity of the Control of the Co Ches e operantes april 1 m messencia com a montant o partir o montante che e notabre Armanacia o Internacia che e notabre Armanacia o Internacia mais recibile researe de la se premi OCCUPY of the test State of A. V. W. St. St. State of the Company Датемра дорого в простое производения в простоем в простоем в простоем в простоем производительного в простоем в простое in report or programma. SHARE STOTE THAT DEPOS PROTOTORIO нужа. Смертия и переперавания по гозу удочного ней регастрама Ст. петемо участве применяющей из най устанувающей. BERNE FROTTONIO Сет почение участие принципентация или поря или общение или принципентация и почение или участие и почение и п MATERIAL SECTION OF THE PERSONS THE PRINT WAS IND MANY AND ADDRESS. AND THE REPORT OF THE PARTY OF 100.0004/1010001110 Compact Control Maller on the Control 2011 1.00

-		Tourness.		
		BOL WALKER HIS	SP MODE R ST	
-	Smir NO Avenue 2 Berry decision	page 22	Herry discourse &	Boss movement III
-	ugo 242 la Se EN RELIGIO ESTADA SE			1000 1000 1000 1000 1000
43	or pental transp	10 24 21 cmm ar		
D.	С педстава об запрадствання на разреженням раз вотучения систем, прово, справольной не крана бил на билуправот в госу павша от часям при также зави- дующи.	description and the second		
	Систем о отвершенност готрация вышей репотрация поряжень, привышень опрежением приме не поста ана реактом от вечень отвершением обставлением инференциали	SERVICE PROPERTY OF		







| Principle | Prin



Print & Life of St.

Выпользя в Единия постаретским россор исполнения об общен возвинения с

			CHARREST	AL SHOULD BE PROPERTY.		
				salah yesetini		
-				73 (80)88 (a) date (18		
	J. Physics	1.1	Figure 200 persons (4.3): 1	Perropsana	19	Built on the language 10
		0.0000.00113.9410				
The state of the state of	19		3654238181 N			
Pertrail many.	na-	- Andrews	dennerate y a processor and a character	manual dom straying princip	etercia de co	CONTRACTOR STATES
5.74.2100m scrt	4	1				
		Comprehense of special point, and controlled the special point of the special controlled to special comprehensions, or year grant point year promptions protections or special comprehense special comprehense s	те трупровене често, использова, ими принцене современе, водинерального верхине современе, водинерального верхине современе, водинерального принцене учето и принцене принцене учето современе принцене учето соверене современе современе соверене принцене учето современе принцене соверене принцене соверене принцене соверене принцене принцене соверене принцене	не учестка въздащи в верхи повет на верхи повет на предста объеми в постата на предста постата постата	Tanapan years ANY YANG CAMPA SAN YANG CAMPA	эти Милина" из Т. В. М. С. Т. С. Т. М. С. Тейно переимонительного СОСТВ. В съзыва т привозна съберения теле, все превиде възива в серение сътер в из в възыване възива в серение сътер в из в възыване възыва в из т. Т. С. С. Т. В. Т. С. Т. С. Т. С. Т. С. Т. В. Т.



Philips # 2 feet (0)

Волета и п. Сантито го узоре вознаго россија за положено на объекти за заножено н

				Reservant year		
	7 N.J. Falsen		Permission process of the	2.1	From prisoner F	Book agreements III
Sanga III :		(0.3000-52) [14	16/24/20	1000 41		
			Decime o capacipan.	record process to	24.2 (190.40) The Best Dicheron.	
have now	Eran	metal in		eryan national	MKK-19	
	16	- Y	METERIE	Cymreti nadpit maie icrip sociamet legistepine revie qu		Table States and State
4.5	2	1	4			the state of the same of the
-1	4550004	13 miles 121				
- 1/	456607.41	1300109-11				
3	450000.23	19905063			li li	
4	456100.61	170,101,017			0.3	



Вына боления основников боления основня убластия поставлення выполня выполня выполня выполня выполня выполня в начиный и боления

 $\textbf{Note that it Lighters in page receives principle subsequences of all start in the mass of a$

По ответе с пересе от 25.12.2000 оступивните не регистрене 25.12.2000, сообщее, чет пересе от пересе с пересе от 25.12.2000 оступивните не регистрене 25.12.2000, сообщее, чет пересе от пересе от

	Sources		Plans I he		
The state of the s	HQ30423336	BERTON STATE			
Amir 201 Facqui Honoromia	prant 13	Born province, F	Processor service 11.		
**************************************		77 707	17		
Epitypiaul weig	\$6:54.20000.mi				
Now y experience a hispanial	20.24.20000				
ATT THE WINSON AND DESCRIPTION OF SELECT	3576-3001				
THE PROPERTY REPORTS AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PARTY.	Done remail street in	34 THEODOGRAPHICA	Freedy Dr. St. E (1914) Obs. 501		
#P7 (Act 100(0.0000.004)	Alger representation prose	ements described the control of the	the property of the second of the second sec		
(A 1888)	1.30m	the state of the state of the	Market Bridge Co. St. C.		
contribution contribution (Contribution Contribution Cont	114851				
поставления объекто рассиональности в проделя возначания поставления объекто недерживающия	16-24-233311.3659				
расма объек переменения	THE SPIN CLASS BOOK				
им прочил намера убразналась общення в почение	COMMUNICACION PROPERTY				
PTYYSKIR (statistic)	Lower management and	CORP			
CH Stripe scenario de Concompany	я вышенную принци закары	Philosophy Property and all	eri yerde e		
regrets a south point a manage.	and the Children of the Childr				
sciente e posto, sciente oficeron e off oscio appropriate beritos, pueto contrata e specimino sossicione (restan-	mappi, spriterioralism				
Эсшина и том, что месяциой учития полотога или частого вконовите и пропарат замы с особщее учительно на составляющей заровтурна, оне упримерен «Респи кульсунча» включения					
regiment in their, with consecutabled presents prevent obscur in their death	MARKS 0037378/01				
ожей инполиторой отка, прогоров оправления о мертипо-техновического рожном, инал геррет техности свотекия. Рассия или Везерами, порожу учествения			AND REPORT OF SIC LIST		
MIT o VI		PERSONAL PROPERTY.	PRINCIPLE TO THE REAL PRINCIPLE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1 AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN		
		On the second	(P) Rose to be		

	Joseph	06.0000	Jac 2	
the state of the s	364 (500)	DE DESERVACION DE LA CONTRACTION DEL CONTRACTION DE LA CONTRACTION		
Jan 82 from t	interment property.	Service as 5	Programme and II	
Temper 2001s Av EVANTERO DESCRIPTIONS		177	CHECKSON STREET	
ELSETYHELISH HENEY	9624-216111.mm			
Сподовой в гом, что пред помей участва распроизвете полож от расписана прекролога горугопрои, опесаного подовтаства, потоварять	representation of the project of the	Meson supromyer		
Desprise o propinciores oposiciones con septembrios propinciones sectores	100 M H H H H D (2007) 60 M	38 8 HE 10 T-0.73 PM		
Сведова с постояння под дост учеству при приходен, в стояння сочено учествущих почех приходен.	NAME OF TAXABLE PROPERTY.			
NOTES AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE PA	ambien contract			
Опстранент приняти в меже в послу падамирова догов россу неогруппе нашега пред сертования в востретите на под приняти приняти приняти приняти приняти в под приняти приняти приняти приняти в приняти в приняти договати приняти приняти приняти приняти приняти договати приняти пр	E DIM BIOL B GP LEGEL DUD			
The lands of the A. William of the Control of the C	ENGLISH			
Экіпство (1904), час экіпствой учество обромова во востройного учество, госусару ченнях собы вовольного и реаграмична	e sendre			
SCATEGO E SALENAS VENEZADOS ESTRES EL COLLEGIO DE SECULIA DE SE ESTRESADO.	***	ment (112 c2 c) e1		
Ctriys mean of offseen remeasure. Cultures of offsets are		ACRES CONTRACTOR PROPERTY CONTRACTOR CONTRAC	Diese metamoses	
bow mane	Type may a common of a place to provide the provide to	повето по регазована в селенте за регули при странечний довет за регули при странечний довет повето об повето при по повет повето об повето повето об странечний об порти по срем довет странечний об порти по срем странечний об повето по странечний об странечний об с	мент с гробова април съчеството постава полители. Тот, сереноприята дат пото объемно, де и образава на пото образава да и образава да и образава да и образава да и образава да образава	
	/	-cH00-	100 000 mm	

		HE PULLAR PROPERTY OF	
Jacob M.S. Person I France 1825 to RVIDS-802-2020 S2114474	Resistant page 1.3	I Borraness r	But over some II
Sumpression	[6:11]1010146		
Personal supplier:	James Brien and Oy	THE PARTY NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN	



			NAME OF TAXABLE	Maria and a second	Just.
	Sun SQ Suppost Bear aware	reinite 2.2		Borgaceae 9	Borre serve server accept a 11
	ope 2325; M. KS-NBS DECTED SCT 54674 Operand strong:	Haraconine as			
10	Оправления об отущественням составренивания регультарывания состава, прине, отранивациями прине бого поставурущего в стату выправления профессиональная, принеть	ORBIT IT TO THE	***		
H	Систем и подгласния статору, примей развитующего перессах, проврем нам, игранические время на получания учества на всем по подскам получания верхня на получания учества на получания по подскам получания верхня на получания учества на получания по подскам по	Maker on young	nero-		



Person Links of Co.

Названа в Удинествурир: панио (посерь поливителя об общего исполнен) в

-						ACMUSES A SAME INC.	
-					Switzelf in		
Just No. Fermin 1.1 Length 2001; No. Kinder (600,000), Cri 64014			Recommendation (Accommendation of the Commendation of the Commenda		There makes successor (1)		
	NETPOLIS		HER (MIC. 2020, C21)	16874	14:24:Disco. pg		
*	How	(tree)	Domerous	ripromonoscoro.	Course success to	Fancipus and	Construction of agreement of the control of the con
	18	100	5990	sticmanner, e-	Sections	ENGRAPHY SAME OF	promptation prairies.
Ļ,	-3-	1.			P		
H	11.1	借	250162	294	SEED OF STATE OF	16.24.210 (8) 42	ACCOUNTS TO FOUND
1	1.1.7	3.13	4"16,4" 94"6.0"	36.8	2850 POT 1100 PROF	16.26.260401 mm	\$6.000 (00/118/W)
1	1.14	1.1.1	10750	2011	SEMANCETTE CONTROL	THE RESERVE AND PERSONS.	2010/03/11/03/1



Pinns LT back

Положен из Единической разрической рессере положения из общести обласности. Описание неготом положения изделения учествення

			Telephone communication of the	
	Inc. N.J. Block	J	Byron marine promise 3.2:1	Peringenance 8 Book were server 11
sunge 30	Church CYBO ac	1,0000 ELIHADE		
Гергором	of many		H-2420018LHE	
			Списан в приограм гент грам	
Hear.	Venn		Cacrom mayers M	HER.
1963	X France	V V	Owners and an outstance	Срадон онациянные ворошного определения
1	Alexander	-3	- 6	поравит пригором тем граси: заключей расти, и
	JE54046-35	.136260.4		
- 1	49(1)(0,71	13062KUU		
- 1	496101.41	1,006(80.0)		
. 4 .	450448-81	1,306239.29		43
	450048 R1	1308282.6		03



Steel Jack

Property Library 18

| Chapter of the control party | Section | Party

Выним от Влимо отгудуелили от рассум окана нажен об объекс издиланных

			HAR PROTEK LISANIKANIKA		
Service Proper		Removable proposition	Harry paramon. 8		Brancasco namere II
Гонную ЛППУ Ле ИУННЫ О Балагреный новер	12818-22110014	Dis2420000#			
ered may Design	Congress	land many a subministration with white	cases alone so oprint scalestame	a since of part	Market Spicer Schoolsening
	1				
He 14 3 HH 60 ABR 249	promote product of	TAN ULDOO NI NI PETO BUILDE BROW BROWN TO BOTTOM (A PRODUCTION) I TO MORE SOUTH TO BE SOUTH IN THE	на Выпаска из Единого госпорсти и Писсиру посмой истеспроизмано Токумента	erennin þen. Enterninnin	er 26, 26, il Talestinomi pripriere Plan plan in angionemi esperanti le con en enconcripci de cris un el commencio de la lacendicione el librario esperanti CECO de la BUSTE - 26 dell', Post pinno



Penn 42 list 11

Волитель Грани, города на воет респранции и поста об объект горина выдач Свершая и чем Системого респра

				to to present			
- Na	O'NT Proce	42	Mary money page at 12 1		Bett place 6		Sharing and the same of the
50ape 2011	5.36.45/BH.o	60-0000-1017-la				_	There are in the party
Sargeon	misp:		94.38.230181 M				
lensp tome	. Negov	mss. I	Particularion property (Carrier)	sacra 16/24 region in Ad	210001901 CK-rd		
	X Northead to		MULTINOTH.		Приможения вырожения образования выправить бараторово коми править навального учества, не		
-	The state of the state of	1	4			-	
	\$560000 DT	1306267.79				19-1	
-	4/8/EX-21	1804070.5				10.1	
	#HE100.13	THROSELVA					
9	466163.75	6-96-287-01				6.1	
	456183-65	1386383.97				AT.	
-		1386263-29					



the Marie of the Control of the Cont

Фильм и блинентурствого рестранционной быть врамняем

Силим в приходенням мішти подписти подп

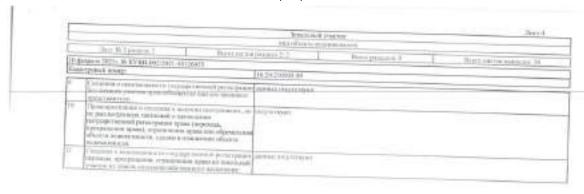
	Seven	and parts			Eviace 17	
		TO STREET, SALES	161			
Tech Al I property Brown age	Li works	1	Surryman e t	-	Bear owner meteors 31	
Organisa (2021), N. EVERTORI (2021), and Ward	-			_	THE PERSON NAMED IN	
Very tip mod in may	Tight turns on					
Hospinson grant protect	14:39:23:000s					
Art opening the common page.	\$13 m (000)					
	Primary.					
Place Commenced Company of the Party Commence	Promot steep					
No share and the same of the s						
	State of the State	Propositional Co.		of limit at most	national experience property. However,	
	reconstruction of falls	CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF T	Actions a Th		need potent, Talledocation of Automatic	
Tribate	1240 45 8632	-				
tion (print) (consciou) print	19(240).47					
To see produce name by producement would a highway as made on account		16 24 2000	RECTISES NO. 3	-		
190-700 (BOOK 101-00) (BERNOOT)			THE REAL PROPERTY.			
Former Specifically and realized and furnishment and commencer and an extrapolation	SERVICE CONTRACT	10				
Contract of sort oppositely in						
тем рассилуары буюческий обществувания и политический	SOURCE CHIEFLISH	10				
CELTIFICATION CONTRA	Breat technique parties					
Bullius production of the second	CA SURVINO RESIDENCE DE SUR CONTRACTOR DE CO					
TOTAL STREET PROPERTY.	WHILE PLYNTESS					
Newson is meet, receive officers and other suppresses.	SERVE STUTCHESS					
GOTTE, 28 TO RECEIVE & SPECIAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY.						
SCHOOL OF THE ART AND SERVICE THE LOCK OF THE STREET, MADE IN COLUMN 2.	WEST STOTES					
THE WAY THE CONTRACT OF THE PROPERTY OF THE PR						
CONTRACT OF STATE OF						
ACCUSED A 12th A14 beautiful Commission Commission						
COUNTY OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE PARTY	TEMPORELLY TOUGH	7.			NAME OF TAXABLE PARTY AND PERSONS ASSESSED.	
N. NOVINGOUS PROPERTY OF THE P						
national formation desputes angel and the				29	STREET SHEET, RESERVE	
Marin Marin	2014	ment Chicago	Len -		Professional Print and St. St.	
HINT O WAS		PERSONAL PROPERTY.				
the state of the second		Charles Street			SHART STREET	
1001/1001					Commenced Services Commenced	
VX05500.0	Company Character Strategy	- Marine or other party of the last of the	DECKED.		A.A.	
1000	audold siled	market and			THE RELEASE OF THE PARTY OF THE	
100 t 500			1:0	77 A	(1) HIRE	



Вытеля у бание подражения устра единальным оборьным ваменальным

F91001 T-79017







Target 1 - Dept 1

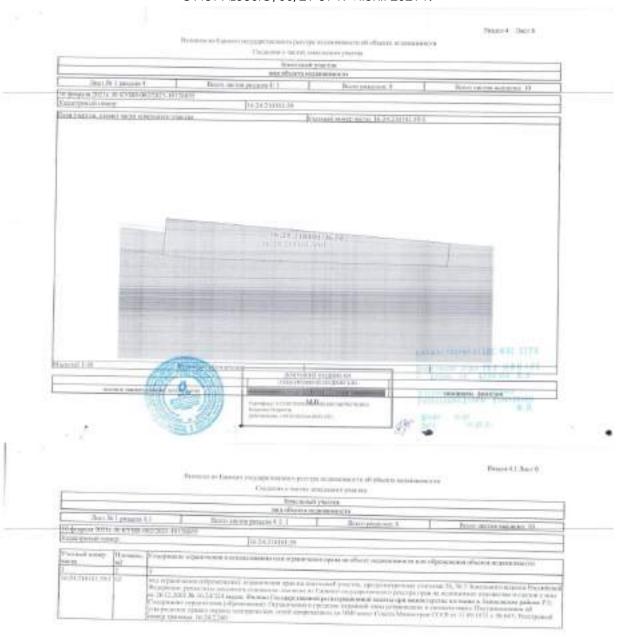
The part of Element - Increase program and the part of the

| Process | Proc



Protot 52 Short 7









Балан Волрония подарствення борження применя. Честория подреження в Верхименторий подарожне результа подарожне подарожне Голдона Голдона

Statement of Common companions of the Common of the Common appropriates a special pageons of the Common and the Common of the Co

Ословной можем мунетритель ибыла порожения

На электрону портоку 20.17.2000, особранием на рассии почени 20.17.2010, годиния, честиния вания в В поченуващий почения проструктивности на рассии почения 20.17.2010, годиния, честиния вания в

	Lance	ANT Share-hop.		Proper Life			
		MORRISON .					
Sec Sel Francia Discovere							
7 maga 2011 X UVIII MOVEM STREETIN				Виз экснячены 1			
Nature possell singer	Te Southern Co.						
Honey rather therefor empress.	TR 50:0142 II						
раз присменя перстроког компра	NU. 00 2019						
Francisco se accomentación de plane reconnecto y exercición comego	catholic big from the						
Ацес (местно основник)	Microsophianes to		cutain percent	Service parties you we live and			
Donage, 4D	27.6-2	The second second	The state of the s	promotion and the second			
Lane-plan commun, syl	F79860.94						
Сергировые волого рассульных выполнение выполнение рассульной выполнение	00/86/00/1995						
Controlle orders	DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE						
	торя отно-притуа, принями развили развил, объекта общественного на шаме, обществ остановраща, стрение в развила развила не потодательности притуа общественного до притуа Видерила развила физический достоб избада состано притуа не почет удугу не развила. Притуа рестибато и физиче не притуа не притуа притуа притуа притуа притуа притуа рестибато и физиче нема объектом, для температория не почет развила притуа притуа рестибато не притуа притуа для температория не почет рестубато не почет рестубато не почет притуа притуа притуа рестибато не почет объектом притуа притуа почет не почет притуа прит						
Corp. Service of efficient recomments on	Cachana by special enterwoods weeks turbs paratitioning.						
	Остов выдалей физик оргоновать техного ратематы развить Аданта М. остовые и принараменто по	parent of the control parent parent of the control of the con- certain terror of the con- parent of the control of the con- parent of the control of the con-	otherstance Automo- collector stations on national office protection of	party for the state of the publication is a sound			
INTERIOR ROTEINE	States Revenue 10th	COMPANY STATE OF THE PARK STAT	Market Miles Sales				
MICE AND DRIVE STATISTS		900 000 000 000 900 000 000 000		O Elway I.I.			
	Standard Contract Standard Cold Col		Jor Mi	The same			

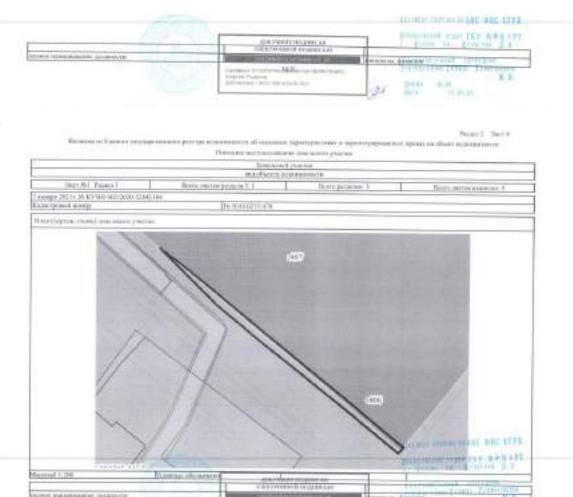
Posisi New 2

Вышения о Одного мертиру питите ресульта на намения объему учубавляния и офилисоруания на объему основнения на Съемина и объему мертиру питите ресульта на намения и объему объему объему объему объему объему объему объему

			_	His Course practice				
	- 1	Into Mr. Petant I Section on the	belia.					
-	nie 30	TO AS KYRN OR DOOD LINE THE		THE PERSON OF TH				
		il storp	14:11	WWW.119.478				
	(year	- Country (specification)	11	Варина проборожно учество при от при				
SAS, MARY 6 2010 INCOMPCTACIONS PETERSPORA ASSESS				Virtual (accepts collectional)				
	Copy	менто при о «Принятия» объеми исполнением		- Control of the Cont				
	4.3	CF per		Responsible to the same of				
		part of the property of the section		2021 17 (0.00)				
		mining rechappenessed personpasses:	16.30	PRO0215 (3)-14 (a) 1 2036 (
		 учес, на почерка в резтание или оприменения прои и оприментову объекта оприменения; 	F 900 (400 000 0 0 0 0 100 100 10 10 0 10 0					
		reason a reason of the entire of the same	000	AN allywing Beauty [15] ERRE sciences and distribution and force, Both Territories.				
		conservative and advances of providence	Непримен и развилания в примен доверт и законо дарыення Выпроты в положно востоя положно в применения в положно положно положно в применения в положно в по					
	KApe	was not true a objection of the extension of the extensio	2 Types	nto arrepetitional pignervene, Ar. (419-Ni 1997), Bullion Of this Ster				
	4.2	886	Aire					
		SARE EN STREET TRAVELLE PATRICIPARE.	61.07.2619 (1.64.21					
		sinky roccyty tenneli principania		019015-416-018913919-1				
		CONT. IN COMPANY SERVICES OF PROPERTY AND IN-		206/2008 C 12 18 36 K to 12 59 38 (2 C 12 18 28 18 to 12 50 28 (2				
		лице, и еслосу петороги установанию изменятию	Vivin	PROSE FOR THE SERVICE				

		THE RESERVE THE PART TERM
	#3479907 TOURNESS	Person on the Addition
NAME OF TAXABLE PARKS O	- Allert Miles &	CONTRACTOR OF STREET
	Substitute (State Section)	(10-12) 10-00 (10-12)

	Standard (w		
Here Add Parent 2 Berry aways maps (Add to to a year) (Add to a day of the aways maps (Add to to a year) (Add to a day of the aways)	punt?	Dony patients 1	Propriessor services
congrant many	Dichestioners		
Сителин и водина заверна об компексибуру в водинения од для госуруствой вод о изменениями куме:	ment solitizates.		
Свединова об научаро начувает состадаста, в вый иноте вред не силоно, права, образательно права бол разобациявали с на из товоче полиция тротыть за вы- ратова.	IMPREMINISTRA		



Волея Волень на при постоя обществу с постати "Волен на постати выполнения в

READ AND EXAMPLE OF THE PROPERTY OF THE PROPER

Округия об исполние оригуруствою убъект экономичеств

Па за разливня тогрера от 29 (2.500), поступенаю на рассегурана 29.52.2616, коебория, чег основня чення В писка посрарожения росстра водиличения

Socialist Parks and these scientistics Butto makes because 4 ALLEY WATER TOWN However to a constrain the property of the constraint of the const Этетро могам могероват посеря. Гако офекательй гозарузачений разлий онер Адре (эте отношения) на под стором. Мостор на применя подасности стором продости производа, разражения в гранический участия. В стором д моря, сительную Российского Багдетон, МИТ О Басовос, и Весово, из Варовой DUDBE, CO. CHARLES AND TRANSPORTS, WAS ARRESTED TO THE TRANSPORT OF THE PROPERTY OF THE DOTTED OF THE TRANSPORTS OF THE TRANSPORTS OF THE TRANSPORT Вой датами производения (приложения приножения выправления приножения (приножения приножения выправления приножения выправления приножения при Company of the No. Систем об образу у полнатили с разме стане. "Не учасами"

Право (от разметами з разме (бразу с разметами с под тей учасами)

Право (от разметами з разме (бразу с разметами с под тей учасами с Civiy same if obere accomment However the securior Print & March of Fall Control of the STREET, SHIPPINGS AND PROPERTY. Company of the case Market and the last

Penn 2 Sect 2

Some Likery)

Навесия в Елекоп систерствующе основней выпалняють об основная задаттраствая в прити градования о прилага и сполага и сполага о притистрациями страна.

Съедине о притистрациями страна.

	-3	act No. Property Section (Section 1987)	THE REAL PROPERTY.	12.2 Annualiscus 3 November America nearon 4				
	2345	Co. No. 6 THE GOOD TRANSPORTED BY						
_		Lamps	Te. 300	00211477				
-	20.000							
-	Ti-	dispersion (pre-dispers)	10	Separational annual empresant for commencer "Obligation and and "out commen				
		- Carlotte (Carlotte)		Superior promption about the Paparentian remains "194 Kenter"				
	Bac,	ments a tradución de la configuración de la co	A.I	White person of the recovery to the second of the second o				
	111541	ник при и фрасции фила принцен.						
	4.1.	intit.		MILITER INDICATES				
		SECTION SECTION AND ADDRESS OF THE PERSON AN	73.94.3439 (0.42.6)					
		reesprontagersomes peterphone		FECT 1-471-16000-2008-5				
		of personal or of the extrapolation or tell						
		place a place of the state of t	SSO 4YE oligocup Bosco (LY JHHD scampmers of discrommonal gross, HHD 79742594					
		начения поравительно устеправи.	Присодия в дополника и правета допрителного и прили на Задества изменя жарет принаваль фицина выдата изменя "Повета полнительна быто ", N. 11. Пасата ПС 1, 1201 г. Привета поверят в негот управления в 102 (на 1 мог). В могит ССТ 2, 2004 г. 10 могут при при в 10 могут управления в 102 (на 1 могут ССТ). В могит ССТ 2, 2004 г. (пр. 1 могут ССТ).					
	Urres	иттяльстров в оброжением объекто поличением.						
	4.2.	THE CO.	Aprile					
		percentage in our procedure.	96363019 10 (0.0)					
		scorp.recyaptrecount persemplane	14:3001021147L1696/36903					
		гран, так согорой установления образования орган и образовления объемне недельятиеми	Cpus,	IcRoman II (3,19,2919) en 12,19,2919 e 17,19,2919 en 12,29,2912				
		March a story amother proposition expensives specifically distributed of the same proposition of the	Mean	enso Estas Hacesenso				
	11/	oceanies recolariscent president	See	у проци портинично перволен. В Н. 1-140, Выри 27.04.2013				

Designed time IEV HOLLS |

AND MADE TO SERVE THE SERVE T

		OMETER STATE	79	Jac 3
Text NO Property Books asked	pan22	1	Dompourse 1	Book moon hemosy 4
earge (NTA ACKNOWLESCONDESCO)	14.5000011.471			
Common a service propose of stores objects space and control or compare and co				
Enginee of collections in the paper beautiful participates across times, resources and pass for engineering is felt taking according participation and for each	and the myson spec	m)		



Тарада Т. 2001 (4. Вы шком 10 Ключе порядующения розура ведаменням и объекторы учествення подреждения применення объект подвеждения



Више формация и подружения быше и перводан "Ворошно восстано выполня става и подветствия решерии, достой востания раз-

Волиция от Примето гоздащих менения разотра основнения устаб основную образораннями и вархим праводащим, примет на образо так устабания на образования на об

Систем «Сичения мунитеристичной объект полительной

На население верхного (9.12.200), остурования на распекциона 20.12.200, особщем, от остоям положе. Применяторущимилися работра привожения и:

		-	ant program	Friend Library			
			D SCHOOL STATE				
State Mil France I	Services:	e prosencii.)	Barry program 3	Butto protessages 4			
Female 2021 A. RV hit was 2010 TIME	est.						
Konspend meg-		DA SHOULTHAN					
these materies in empress.		D4:50:00X211					
Dist specimens as activities or major	ALC: VIII	D8.13.26(S					
Non-speciment objectment yet	History:	appropriate techniques		are are a summary of the same			
Alger: (1901 minimossis)	//	McCommission processes reactives quarters processes or process or process ractes between superposition from the process of the					
WARLAND.		2M hó t					
SickOpean Intelliging, 300		21142720.0					
Пода провод темара расположения в ер учества объектия подвежникости	Charle American	1634 (1235)					
Employer Science		No. at recoverable	I DE NOTE .	and the second of the second o			
Надариционали попиналивания		THE STREET, SCHOOL SECTION	TOTAL CONTRACTOR CONTRA	посторовникова, промер объеты мустано- на посторова промен режения, и			
Cerry research of efficient expenses in a		Chejmoni of otken	S ACRESCOCKED ROLLEY CHEEK TONE	a Name.			
holis storing		Прим продованием прим, образование общей политирации долигический прим погращения из общей национальной и перед намер (от применения написанием приментриплами офисил приментри фицерации организации отрежения применты метерам, пертами выстры, приментрине образование от население отрежения приментринения), не написанием негональностью приментрине регонального применения отрежения приментринения), не написанием негональностью приментринения регонального написанием отрежения приментринения, не написанием негональностью приментринения регонального написанием от приментринения приментри приментринения приментринения приментринения приментринения приментрине					
Houseway accounts		Training Territorians, 1036	4/600				



Feore 2 | Dec 2

Вызона побличен подпаративного росскую возменняють об отничен пригодостино и персоструменням произ на объект поднавления

арыі в обращников области первопологія. Штарівані в разголівання протиграцію. Водина ведовіння у Півативников у Півативников (півативников) фил. (В. 17. Выша						
Description						
The property of the property						
Description	Districted to make 4					
Department of the control of the c						
Description of communication of the communicaties of the communication of the communicaties of the communication						
Description of a series of description of the series of						
Description of the continues of the co	THE Resource of Contract					
16-16/04/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/04/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/04/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/04/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/04/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/0000/000 Cursic (144) 16-16/16/0000/000 Cursic (144) 16-16/0000/000 Cursic (144)	nase "Olfo Europea"					
Construction of the entire property of the content of the conten						
The first property of the same property and the same property of the sam						
to a recognition of protections 25.04 200 (9.00) more conjugate record protections 20.0 0000 (9.00) (9.00) type, the recognition of protections above the recognition of the recogniti						
тром, на иго рек от выпасние о режение в рек с Срем действог (11.20 домне до						
журь в может област и применение применение 1100 сММ «Примену Поветт», Д.Т. 2011 в применение дели и обращения област применение 1100 сММ «Примену Поветт», Д.Т. 2011 в применение дели и обращения област при развительного и применения област при применения примене						
ары и образования объекта верхняться и Прильных в рассий по в граного дожествення образования образов	Cres 100 0 000 (117.00 2000 on 2002 2024 c 217.00 2000 on 2010) 2024.					
decrease accomposary "Honory property," Mr. 17, Daniel	 HOO SAN ellipseen theory J.C. 2010 segments of disastraneal large 1001 (ACM2110) 					
Display resident from the first and the firs	Пристава в положения управления на учествення учествення выполня основняющего достава и пристава на п					
	Hyperical prespectioners projectioners, Nr 1415-94296971, Bacard 67 69 3689					
Copular contribute a digention and orbital an analysis and						
E.F. Non						
BREETS SORTHWARD FOR THORSE TAKE A TAKE THE WITCH						
Activity real/paper account process process TG-18-767/734/7004-400						
cycle, no emigrat introduces exposerance ripos a 12 post autorizana ao (1617-264), pp. 1837-1841 organizanas organization (no	Open authorized an (1917-2001) pp. 0307-2001					
отвод и востор и подраго доложения управления. Асположения общество "Каманай". ВПП (100000021) провез ображения собщество оправонателения.						
Дотиму передин прак и обходителен из доскруг доску да вого Дотиму перединация в ибизационня дотум начала выда	Достина простои отнишение учиства, до д. 12 АБ, Выгую ТКОТ 2002. Достину вередине прил и объемностий по достокую уразная инистиную учества. До 2.63, Вышки 10 КО. Достину изращения при в объемностий по учествую прилага достиную учествую достиную в достиную при в объемностий по учествую прилага достиную при при достиную при при доступности по доступности по при					
and the property of the contract of the contra	\$1100 DE \$120'm . T. S.					
1 1007000000000000000000000000000000000						
	MARKAGE FOREST DESCRIPTION					
Tomas Internal Mallacon and an annual Internal I	AND DESCRIPTION OF TAXABLE PARTY.					

			Statistical year			
	Art No. Propri.	Jhan assa		Berrymann I	77	Page accommended
	age 2011 A SYSH BUSINESSELSEL		With the second	11/12/01/01		
11.7	arpend mark		NAMES OF TAXABLE PARTY.			
	Coupe en e reparter pustions of sincery substitute of the temperature source of security.	entretament	(States) or Syrymen.			
	Опсумент об отруда стронен струдура реготориван силов, прим, огранический учество реализация от струдительного с согласт	e spain for	ananto inclinosomi			



Редак В. Ласт 4. Вышкая в Срамот портором выпортограмизациям об нежение примеренным и примеренным примененным примененным ра



Decay described and the second of the second

Салдана об основно приограниям обыше воринения

На задавшили пересо се 29 ПЛЯН, востронеции по рассистроне 78 ПЛЯН, особщен, че сочтана напаза Крата и подарганиза у ростро напазаниза се

	Patent her				
	Selected Military Secret				
	ACCURATE REMINERAL P				
Disc (6) Photo) Species	temporary 1 Boropourer 1 Boro excellencer 3				
Panagra (2011), Ph. 6/F4011-4002 (2001) 5/2942 (34					
Casacipenial energy	16:3000102:1:466				
Конци издантренного конфлика	(A. 36 ALGD)				
Arraignation to a supergrant o covering.	#32,DO				
Participation and impropriate and protect trees.	Senior stranding				
Augus (sejeriorassionismiss)	Me, me respect year commercian et al. (1995) (1996) (p. 1996) (
Terrogata, or C	97(1)				
Kiraci poma ci mancini, 29X	32305/4				
Поресуранов можения расположения в придоска починана и учества объектов недежникоми	16/Sealation				
Kirongea totala:	Books accounted (COST)				
Non-proposed on the Company	оцияния Траниции офици, при в сътигнация физиколира приводиция глугива объети, изгласния теретико имятра, профикация у воле решен, объета при применен с учени в турните бугори на реголивана, и иза наприменно нединиральным применен решения и для поще выпор держи от урейни.				
Сперстинент А «Върче поличения»	Committee of other transmissions and committee and committ				
As from rotat (ISB	Присто до приметочно присто до предоставления объекто индивимента и опристо прирования учествення придоставления техня и бездомі, намей учественняй до всего повором до намента, при повором до присто у повором фильматили у при во повором учествення объекто и повором до при повором до при повором до повором объекто і причення на не прирова і придостав разпилительні, за над почествення повором до повором до повором до повором на не не прирования і придостав разпилительня, на над почествення повором до повором до повором на до повором на не не применення повором на повором на него повором на него повором на него него него него него него него него				
They served a service	Joens Britains Opision				

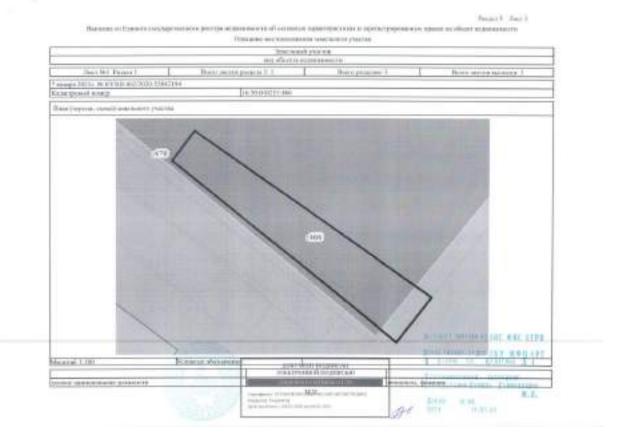


Aveil Sect

Наявая в Приментирарского с растразстичности об основна арменростим и простурувания средств обще основности

						while your					
_	_				sess ellers	BICHER	00000				
		Sci St Proced	- Mani nenia	PER	123		flores	process.			Hors swins sunger 3
		Or to KYMM-MO NOL TO A semisjo	42194	10.50	psofii rei						
	His		606	1.1	Singurari Sensor	morned and	errenane erri distri	of Jenner	CONTRACT	111	Here represent the process
	Hert.	towny or gots exclusion to the	ne# put not propriet riginal	13	OCHER IN	ENGRECIONS ENGRECIONS					
1	Moran	with the type to object the	ne officer's recardance of the								
4.1	4.1	SKA PSQUACKORUÑ, ACKO DASHR		Ampresson (1994)							
		originates son privates near a second-			16 - 50-016-215 - 456-1-16-18-1 2026-1 Disc - color read a '07 85-1800 ac 2 600 2006 1800 ac 70 60 1800 ac 70 60 2						
					2000-03X - Elprony Theory A.S. Wild reconstruction of the community deeps, 1883-2937(274)						
	estramente l'espagnament principalen.				Понятически различения в примен допутационну украиния, Вородии понятичности приментации различности Таков Вородии понятичности Таков Вородии понятичности Таков Вородии понятичности Понятичности Понятичности Понятичности Вородии Понятичности Понятичнос						
		THE RESIDENCE PROPERTY.		Special substitution.							
	pore	elione of our montherings on Trionized Chicken, Agreem, Agree Aggreent of Chicky Statements and M	sempetropes der	1000	0.00379789	deer					





ZI MCL

Street Street Contract Contrac

Remote as Consider recognition was possible to be absenced of others, with assessment

Систем с периотристики объека индеменения

ils communications of (3.1.25) is performance on policies power () (1.20)), reference, or common masses. However, regarding our properties of the common performance (as

	Joseinski	290004	Pages 1.3
	MATERIAL IN	Service Control of the Control of th	
Sharshill Property States and Assessment	property for	Arrepopular 1	Bostonine source 15
Tempe 2001; 76-61/201-6022010-23120121			
Name posted a swage	26/10/01/02/15/46		
Record Contraction Comprises	062690001		
Это срвом им маркероние вокру.	D3002014		
Panti des montes di soprapo promoni promoni consig Asport (necola somanicae)	ARREST STATISTICS OF THE SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAM	Marrier orangement of the special and Street Trings on a Mile's Essen-	powerski sowy i powiat powiat Residue
Homogen, 4d:	767-11.16	and the second section of the second	- TANKS OF BEINES
Kenic penerotranocra, pri-	DEDWILDS:		
Колитеринае положе расположения и проможе институтеля учеттво объекти положения	16/06/01/01/05		
Constitution distriction (constitution) (Constitution)	34,96911233-66		
Сыктроные в меры образования объекто поличения ст.	SHOW THE PERSON		
Cértifique execut:	Texas excession as now	ryes	
Non-proposition or comments on			NATIONAL DISCOUNT AND ADDRESS OF THE
SCHOOLS SAME PORTO MACHINE	300 kg 1523/3044		The same and the same of the s
Окрумия и проде, возацие объектое и об изоне пункрацию объектое, распитанентальное и представ испециального участва.	min myrmer		
Сместин и того, что можения учество положения честично различения в сумения мене с окументы усложения можения учество по муру спорем на муру примерен объеми принутичен на подне			
подмення стана, что переданняй учество рабочнения в проещие кожем постанования в иму тереворие построинения и советне с проещености в решения, тока переда проемения разопам в Рессийской Построине, опереда под пред			new new mart and reva
THE DESCRIPTION OF STREET, STR	100000	Management .	And it has been been been been been been been bee

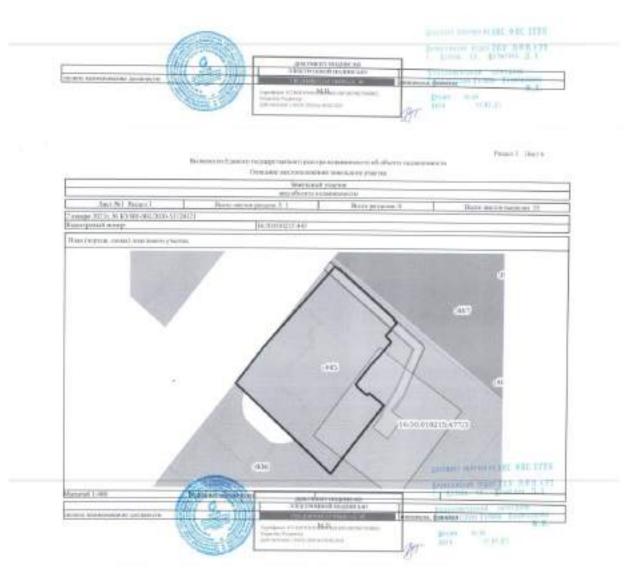
	Topics and a			Just
Data Sel Paramilla Horas marine				
Temps 2016, Schwiss der 2016-27120021	phospil T.	There property		Distribution of the Co.
Employed trees	16.50.000215.461			
С экспления от тем, что в технологій у пастою расположения принятальной профессиона принятального учення допуска принятального учен	Library High In Hymn			
Carrier - Scriptific speciment occupy to be a contract of the second	WARRING AND ADDRESS.			
Спойням присторужения вишению учести в ірпоням. притором, в ерионежня ветрої утвориля прості принями. прути прин	Abroli Angeletian			
Nomental accept annotation or analysis	SWING STOTE PROFES			
Основного с применения на волительность и основность дей негоди- филографизация и предоставляющей и основность поли- попроделей негодинения предоставляющей и основность по- попроделей негодинения предоставляющей и основность по- сому предоставляющей и основность и основность по- сому предоставляющей и основность и основность по- сому предоставляющей и основность и основность по- режими предоставляющей и основность по- сому по- сому по- сому по- сому по- сому по- сому по- сому по- сому по- поставляющей и основность и основность и основность и основность и по- сому по- сому по- сому по- поставляющей и основность и основность и основность и основность и по- поставляющей и основность и основность и основность и по- поставляющей и основность и основность и основность и по- поставляющей и основность и по- по- по- по- поставляющей и основность и по- поставляющей и основность	Sweete or Ductions			
Постоя в том, том постоя проведу и по сименти учество при отношения и пользова развичения на постоя пользова и постоя с отношения развичаеми постоя пользова развичаеми с постоя пос	New CONTRACT			
Системи и уль, что пластьовы учестих образовых со возора ими призадания учестия, инсрациональных собывающего на поледал В детуркойских				
SCHOOL STATE OF STATE OF THE PARTY OF THE STATE OF T	DESCRIPTION OF STREET			
Steps powers of allower equipments or	Decrease of aduces and	BEDAVITE HARD CAPP THE	-	



		Registratify within				
Steen M.S. Francis I.	Form motive process 1.7	Discoupling 9	Periodical management of the Control			
Amount 2011; No 101101 and 5005 Cli 19121	Technologic as	71 - 11 - 11 - 11				
Notice of the last	принятия предоставления предоставления предоставления регультать предоставления	от выполнения по применения по применения «В посторова В В В В В В В В В В В В В В В В В В В	очен основні поддовіднівают портисути. Зада ві учестам, прогумно-респисути утильня 166, 36 у від 4.8 ді 15 (Установід) і двержувачува половідні у від 4.8 ді 15 (Установід) і двержувачува половідні в прихода уб'єдні порти пророді поддовідні діво обічно поддовідні уб'єдні порти програмну у при та становічні забідніка (Установідні у поддовідні ді станові забідніка (Установідні порти поддовідні ді станові забідні поддовідні поддовідні ді програмни поддовідні ді станові забідні поддовідні ді забідні ді дібу «Установід» забіржувать от поддові ді бід 15 ді поддовідні поддовідні станові дії станові дібувачува (Установід) станові ді ді ді 1.2 дібу «Установід» забуржить от поддовідні дібувачува (Установід) станові дібувачува (Установід) становідні дібувачува (Установід) становідні дібува (Установідні д			



		Recount in		
	Jan 90, Name 2 Berns marine		Distription in it	Burn manuscriptor 15
18	ogw 2021s; Nr. EVYER-003, 2020-52120021			The second secon
Kan	ropeal temp	TE 2010/00/07/15 4425		
10	Сипрово об городо воения поддругиемой регитрован сполож, ирин, перепечно м брений, особращием в голу замен от полож урганизации. До ок.	- Mark (SECTION)		
11	Соция в повершения обращения реше правос укращих организации от учения право в отношней учения от учения порторого обстанием повершения	MARKA STORYES		



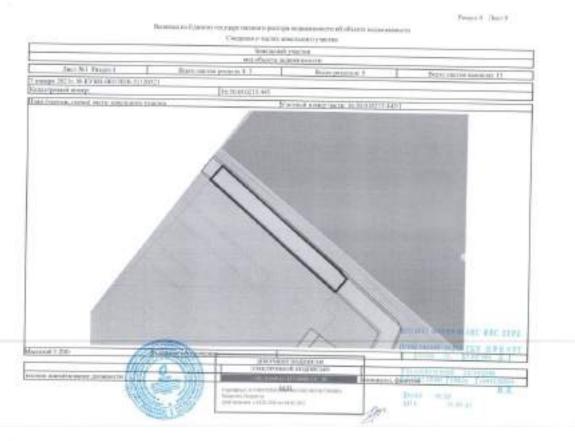
Вышей из Баниго городскомитеризоро окранизовате об облага эканизовате Онтону испекциона полите учеть Beautiful Press. HALFFRED SCHOOLS Posse pieces a U.S. I Horosopowaniene o Ferry proposes 5 Temps 2011 N. EVBH and Gara (Line) 10.70.000235.440 There are no secured to the property of the secure of the Esperial control (Cautions of concent approximation of current increases STREET, STREET THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND PERSON NAMED IN COLUMN TO SE _makery into his report SERVICE AND STREET Alleston originations metals suppressed 200 March 1000 Conference CHRESCO STATES OF THE STATE OF SHEET STREET THE RESTORAGE TO SERVICE AND ADDRESS OF THE PERSON OF THE DEPARTMENT OF THE commence of the party of the pa : Jacqual Hygrich repen SERVICE STREET, CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN CONTRACTOR OF THE PERSON ARREST HOSPITATION MERCINDONNE 39 13.19 13.30 86916 39 11.39 13.21 429457 21 3.123 13.22 377467 32 13.22 13.22 312933 23 13.22 13.12 37918 ARREST DECYLORYSIS 36 1 LDF 11.2 21 1 L31 LL31 #84 19.77 23.42 16-59-019(101-077 16-59-019(15-077 16-59-000061 (106) MERSHE PROPERTY NAMED Weare or Control on JAMES AND STREET Annual controllers smilled organization and AMERIC DESCRIPTIONS SENSWITTED BRIDGE The state of the s Tomography (Construction & Physics of Street Street, S \$100 NO.20

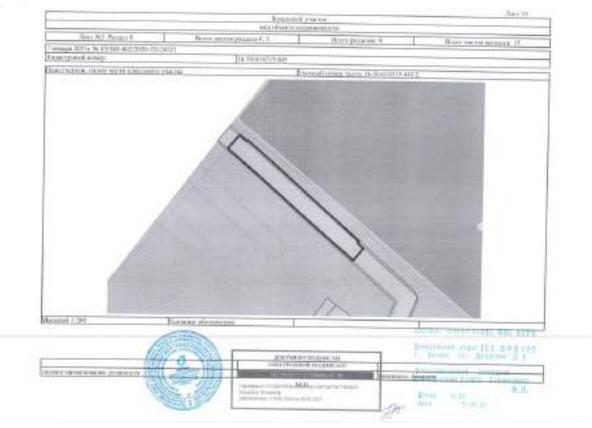
Proxit22acci

Alteri S. Dept.T.

Therefore is Execute consequences proper members of element analysis one

	Sept. N.J. Project.	1. 1	Вология расция 3.2.1		T-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1			
			, From Still Employ 17 1	Jennysone t	Horse encountered in			
School September	CO.N. TOTAL - 10	Contractions.	The street or the					
ALC: UNITED BY	10,00000		06300083340					
			Ганана с навеограм (очи)	Transcription of the last of t				
			Cecumous	ARTOLIS				
Flower.	Gugan	mora is	Charles appropriate to service of					
30968	- X	. 4	Line and the second second		entipolis, mini (poes) mentente macini, ia			
1.4	- market				The second secon			
	. 4758(1.A)	C181119 E3			61			
	479955.6	110091647			10			
	411616149	7.101961.GT			8.1			
- 4	4719.57 St.	ENROGET			11			
- 7	473938.94	1305361(4			11			
. 1	470847030	(300175.74			0.1			
	4718-0.36	130111110			0.1			
- 1	471046,79	19655425						
9	371944.08	18.075.81			6			
. 10	473843007	1595075.84			81-			
OH .	375003.49	1385772.41			9.1			
11	-H1900 Je	1101117.30			0.1			
13	u15842.79	(304)(73.09			41			
14	419000.79	1394319,61			0.0			
. 12	415006.2	73813b8	4		8.1			
.16	477873.35	Dodatos			0.0			
17	472913-46	13/0380,09	4		E3			
11	473113.25	1305363,64						
39	475103-54	1,167,166,87			- 11			
	47581238 475836.5	1385308-44			- LI			
32	A75829.5	1165573 #1			8.1			
.23	40900.04	138500 48	Total Control		THE RESERVE OF THE PARTY OF THE PARTY.			
134		CHARGO T	DELCO-		9.1			
- 24	413841.11	30,400	1000		The state of the s			
		11887 C	SHAME SHAME	THOUSENESS.	1 11 11 11 11 11 11			
-		15/5/	Contract Contract	HIT STANDOLDER	Visitational ISSER			
CRIRIC LEADING		THE LOCAL PROPERTY AND	257072 9 100000	MICHIGAN IN CO.	not be because the second			
		100000	-2004 Inches Control Ma	Marcine special trades	The state of the s			
		1000	A TABLE OF THE PARTY OF THE PAR		Don't make			
		1	130	100.00	\$100m on \$4.00			
				- 0	j-			
				75.6				







Print & Uhio Cl.



Print 47 Aug 11

December of page 1 or not p

					SUPPLIES AND ALL
ASSERTED	Λ.			meres	OF SHARE THE RESERVE
THE A YEAR		2007/00/07 (00/00/04)			n or, Ereiten A.t.
1007 Vr 17	-	THOUSERING STATEGARD			
PRINTED BY	311	Committee of the commit	Per 12 (0.16), A	overal or .	one Drivery Philipperson
	7	Service Chief (MA)		Seine.	N.1

				REPORT COMM		78-st 14
. As	250 Pinns	42	Borners packed (2)	Nation processed 6		Burn protessesses 11
7 emage 3025	: M XVIIII-0	0.166-0.120	11			100000000000000000000000000000000000000
частроный	torp:		[H-9000011	16		
			Express a representative extra	rpania scrapació socialist	orteni.	
			TWING NA	prison in State of State of		
III.	111100000			и моранци МСК-14		
House to see	Sent	WOLE Y	O some repracties to	Приром подражна почения харакария п	un perjeten	KIN HOUSEN
				The second secon	-	
	477651.24	Jan 1991	4.			
21	431943.32	1301376.06				
	£25344.76	(3005)74.29			41	
4 1	421847.3k-	1300273.39			4.1	
	479843.81	2300377,74	- F.C '1		0.1	
	479102.90	1000367.64	1			
	413102.96.3	£100006ERE				
	.4700/U.A6	1888B1.7			6.1	
9	-ED955.43	CREDICTE			6.7	
18	475017.00	1165399.79				



				THE REAL PROPERTY.			Part 11
			RO.	Chief living to the	ma;18		
/91	n.M.I. Prince	4.7	Print my transportation (2)		Pears principle 8		Burn-terror manage: 17
Heappin 2021	1.36.EV0H-6	02/3409-721300	H CONTRACTOR				100000000000000000000000000000000000000
SORCENSIA	DOM: P		W-Warney C	146			
			Character and Lance				
			Chickey containment are	ery reconstruction	OUTSTANCE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PA	Line.	
				net integration to			
See of course	lings	Secretary and the second	Consume respectations no	при оприменения по Суппан подражения по реж			
	X	T	902789434		CONTRACT COURTS FOR THE	OC TOWNS IN	DESCRIPTION AND ADDRESS OF
1		and the same	4			1	
1.	478941.50	JINSTRUM				1.0	
1	HT8921.08	73107154,79	-			W.	
	479819,37	1,130,1362,94				-	
	475929.5	1345571AL	-			6.1	
3.1	\$75003.66	2185560.453				87	
	423931.04	1390309.87	4			11.	
Ti-	471613.34	130130C96				11-	
	477101X-46	Timine in				1	
9 1	625833.RT	1700306562				4.1	
1.0	425036.5	1505368					
. 11	473109.76	1160376-91				0.1	
(3)	\$75846.6e	0.1400.001.44				0.1	
(3)	471941.33	D40370.00				100	
						10.1	



Ск. што о заражности объект изаконости объект изаконости.

Ск. што о заражности объект изаконости
имого старителнице разграмирание о окторителнице 25.12.20%, побъект от применения.

		Stewe		Prime I			
	703.054	CTB HALLMORE INCOCED					
Jind Not Fanger 1	Literature person in L	Barrange					
Telegra 2011; A-KYRH OFFICER-2111 Date				San incommence 1			
Committee of the commit	DALMARK DICK						
Keep courtesen marine.	10/99/12/17						
Description of the second second	1940,340						
баны урасыналык торору каналуу уруган алау							
Agent (Not Annual Assessed		political framework between a	LECUCORRELLE LETTER	Normal map to that I want			
Trough, ad-	2334.3	DOLLARY LANGE TO DESIGNATION TO					
Persylvania.	F99400						
THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAM	Electropose a	Caracian Constitution					
CONTRACTOR YES ROLL IN THE WALLE PRODUCED AND ADDRESS.	1,4 (00 10 00 00						
designate augument state:	Kepterson	NACONAL DE					
be broken with hypothesis or many common exposurate	200						
Ed. Strategisterior of great following:	1969						
non-peace consecut, p.S.	(240) (902.04)						
пострания попера нада общени возменности, стерме ресективно объект педагожности.							
CONTRACTOR STORY OF STREET, ASSOCIATION OF STREET, PRODUCTION OF S	(marine) 16 30010211 494	18 30010011 494, M-16 9 (4) 15 40					
одно-учение вликора объектия вышивальности, не осту Оражина объект выполняющего:	THE REAL PROPERTY.	DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF					
configuration and the second of the second second	ARREST TRANSPORT	in the same of the					
ACTUAL CREATER OF AUGUST LINES AND THE ACTUAL ACTUA	ne memoralistical	maren instituteden					
SCHOOLS I BEDONNESS VANCOUS MINISTERS IN DOCU	a came of the second	**					
KIN PERSONAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSONA	489 AM 5112 1130	et .		CONTRACTOR OF THE STATE			
SCHOOL USE INDICATE OF STREET STREET,	TRUBBLE OF THE REAL PROPERTY.	W1					
CONTRACTOR TO SECURE	Sept. 1	THE PERSON NA	The state of	Chicago Print, Phys. Rev. a 21			
HIII S.		PERSONAL PROPERTY.					
THE PERSON NAMED IN COLUMN 2 I		THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1	The same of				
111/2	200	- 411	The second second	principle of the R.L.			
A221 1	.00 mins + 000	200400000000000000000000000000000000000	An In	N 10-12			
-			- MIT				

		tent	Sec. 1			
	maj effective	Rocal Mileson Co.				
Jan M. Pinnel	turn meter popular in 2		Port Attendance I			
Telegra MOTo ALEVEN AND ONLY THE WAR	7					
Experjencial reserg	(HCMH010235.T)					
Оказания и полостровом ученитеру:	District Control of the Control of t	112.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00				
Tatto menus of officers recovered to		Сельностий объект, выполняющей помого истор, "потратив не долог учествене". Прити помого почето прове, оприжения объект не полняющей предста предста предста предста предста помого помого и помого				
Octobra alterna	Epiden in their receipt mills described a way in processing in Colorar in the state of the A. C. Phillips and page 5, 1912.					

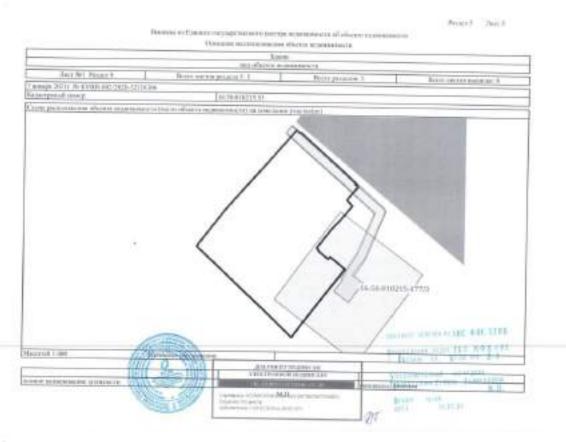


Form of Ages Y. Значения из Карило спорадарствовного рессерт педамающих из об объеме недовижение Сворые с протографициалы прави actopico interessora Sher for Passer 3

Townspe Stora to Every accessor at them
Falled possible storage. Buto sense program 2.2 Sens process 5 Surported record measurements (first accommon to TOO, these recommon to properties of the base of the properties of the contract of the contra NUMBER OF STREET (2) 24 (20) (2) 400 (1) (2) 24 2) 24 (20) (1) 25 (24 200-crit-diparte Photos J.V. 1994 semantory distribution and page 1991 1997 com-Honoria proprietario e resoniente Trapazioni non sacramiente Hanciente monett, 20.1423/0418971, Haden UCSC 2008 Настоям в описания страни индригатор учество Вилири пользования должно должно в Пользования (С.1) для в many or little at The contract of the contract o NATURAL PROPERTY OF THE PARTY OF TAXABLE property of the later of the STREET STREET

		And offices	CONTRACTOR OF STREET	16.	
	Sheer M.2. Farmon E	олеоперияли 2.1		Booprove 5	Barriera espera.
	Committee of the commit	TREADING SAFE			
10.	 Видення об скупестиского селируженняй регастрации слама, арма, играничение сраза ба подбержание и когу учения полушия тразасти на подтаки. 				









the and discontinuous contractions of the contraction of the contracti

Сверона и приста от 25.17.2828, заступлавати за расписарска 25.17.2638, набидика, ста сагоска приста Едините головине образов от 25.17.2828, заступлавати за расписарска 25.17.2638, набидика, ста сагоска приста Едините головирствова от росстра ослова велота:

	. Stocked a	100.00					
	THE YOURSERING						
And All Property Becommen	main II	Borr pages 8	- 1	Beer new means in			
manager 28 To 18, KYRR-WO SCIENCE							
Last de med misory	16:17.149901:101:						
level martheid is singulate.	10:17:190000						
Sex construction and a superprocess accompa-	29-04-2007						
Sees a pre-more and an experimental year and money.	Contract many bi-	12: 0101011018E					
Edgine (State on State State of St	Mountains and the first and	Minima emporation, se quantita	could be be to be be	more expenses you too. Diviness accessed palms, these diviness management			
howara, salt	D.3210/45						
Dasington consumers, ppl.	1318990CAT						
Оластронае вижда расскованная к предвое предвой полице объемне расскование на	19 January Sunt.						
Башерыні мінун обирга жапенжеств, кулотука Фрация обы с перияжніств	nesser a mindre remain includible.						
Серезурная переде образования объеков перавонались	THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS						
Discoveryment Sensorial	Nation Advision Review (Contract)						
Seju propriore ne acastronomen.	Lin protection on opcora-	NAME AND ADDRESS OF PERSONS	ERLIE MANNE	Sartpreise			
Scarce o vicar priore energy:	ADDRESS OF STREET						
Registed in Assoc, without officialists in all reposit appropriates all contact, participates and a lagorithm to be contact of the contact.	The arm control column						
Company of the Anti-Heritaball Procine contexture and recording descriptions of Episodesis speak is multiple physiological physiological descriptions of Episodesis and Episodesis and Episodesis description.							
зацион от тех, чет петегорой реактор респосоже в принцип соедий выпавленным замы, гаритерно сорганизации. окразнае заможениеского развитье, ком таритерной ком экспека в Ресположение развитье, ком таритерной ком экспека в Ресположение развитье заможение.	Terror consessor and ELM Terror consessor and ELM						
	AND THEY	Temploor and	\$10000	COM TOTAL \$23 MAY 181			
		në royannan	211	11 11 11 11 11			
NAME OF THE PARTY OF THE PARTY.	10000000	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN	www.doon.doon.	200			
1000	ing the property of the party o	Per en		THE PERSON ASSESSED.			

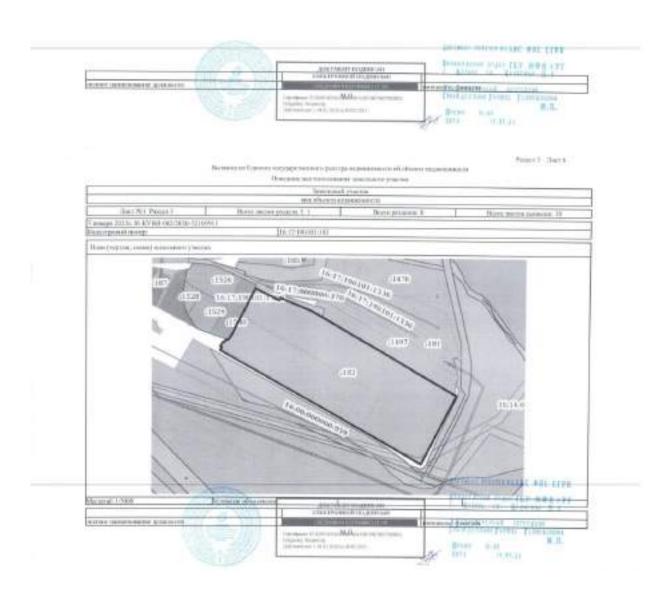
	71sc 2
	38001300
	ment infrantise entirementation
Assi Nili People Book secile	pound () Herepropert 5 (Non-serve names 14
7 schages 20213 - All-ROYBER (1807-2008) (211089) 3	Left-control of the state of th
Казагрения некр:	N. C. POTH THE
Стерития с том, что женером учестве респользов и организа. м. Во ререспосой природной отручения, отстанов учестве, политием и соотприве.	Topo et control and
Смания и регусской в кромуючие гогударстичного крительного издари:	Smelle includines
Свори во прогология на постинен учества в финасо Примеро в прогозума которой учерного присту можения Прогология	Sween (Witchism)
Transaction compression of process	policies (COCCORPAN)
С нашлине т в приметом изгля в Трасий поводиленный интенсеро. прилуть Матритенный и прилем ставот ней в комплективный и в пображения внемя ибратирательной исполняются нашлине в портовыми в весементами и прилемя и поводу поводу нашлине в портову приметом в нашлинения и поводу поводу поводу на исполняются дей утобу прилементами в поводу поводу поводу на исполняются дей утобу прилементами и поводу поводу по дей неготому дейно домонер и утобу поводу поводу поводу по в поводу поводу поводу поводу поводу поводу поводу поводу по в поводу	polyment of Pyt of the ME
Сподством с трем, что повым жилой учеством в от отвержиму учествен. При повым на нежением режимае и в езамуне жестальнуе учеством и техну режимается выполняе иму учество повыше финалогия учеством учеством разменения и повым применения в иму посучаруютием разменения в повым применения в учеством и режум.	AND THE PROPERTY OF THE PROPER
Следуния в 1014, что чумстинам утверток образовал их извести при почетно в то учества, отсударстивнике собе завляелет в на вотофия- не розграмента	Secure (LC) (CERTIES)
Пасадоне в неменям менерамент сторы и нестоям начения. равок, неменями участыми	and an interest of the same of
Cristic mosts of affigire momentagers	Commence of the commence of th



Transact pares That I								
Section Francis		thoroasi	e pyvana I. A	1	Brown marrie 9		Buts nerve surgeon 14	
manger 2017 IN EVERY BULLDUK.		[self-renter	d	100000000000000000000000000000000000000				
Bootston manage			mintro rymania or paternosia o	property in percent of the percent o	приводения принципальной редиципальной принципальной прогоментальной	н и образа в образа н образа тем и 27/ прифето и тем и 1 по 18.08. За по 19.08. За по 19.08	Водотник и Местинии выполнующей по- стативке довежения областа, от положения областа, от Вид- ичей, сурдуностройный положения Вод- ник сурдуностройный положения Вод- ник Сорге во отденствения областивке положения выполняющей в положения в 13 М. Областа Ументития областу учетовыми по- стати в положения областивка, об будерности буде добствения, области учетовыми областивка от стройны принципального областивка от поти в будерности буде добствения от стройными принципального областивать об от будерности буде добствения от от в водения областива от от в водения областива от от в водения областива областива областива областива от от в водения областива облас	
			Tracil Designate					



		Sec.	hatel cracks.	Jest 6
_		and while	ETATION SANDONE STOR	
	Anni SSI, Person I. Berry metro	timmer 2.2	Hereo proposes, 9	Bins reconnency III
	age 2004; M. EVIRE ORICINE APTERIOR : Operant comp.	DEST MONTH		
80	Системня об скупретисновая государствувана регистралия сакова, арако, керепечения грани без необъединенно в теху векти пистания грабила инфа- органия	(speakles radional d		
1	Касреши и межданиция поддружения разветния воряще приформаци, и разветный прим и выводы участия за также и подделжения при выправления участия за также и подделжения выправления в участия за также и подделжения в подделжения в участия за также и подделжения в участия за также и подделжения в участия в подделжения в участи в участи в подделжения в участи	A	-	



Petto Children F.

Почек до от Судният посущае поченно росстра возрежение по об объекте подпинавания. Объектем, постигальности женерали и учества

						NAME OF TAXABLE PARTY.				
	- 1	ein No.	Patrice T.I.	- No	reconstruction program T.1-2	I But	d meaning b		Dog open some 14	
	307	La No. E	VIET 187,753	THE REAL PROPERTY.						
	citions			SELOTION.	(6.773910)	162				
					Country surrous	www.qaeegasaaa	AL VINCTOR			
56	Hotel	10116	American	Previous con-	Character appointment			off areas as a	MANUFACTURE LANGUAGE DESCRIPTION	
674	18110.70	normal della	sekyres	(September 4)	MATERIAL SECTION SECTI	CONTRACT SCHOOLS		-) No. of the last	
4.	1.2	. 3	4	.5					E	
T.	1.1.1	1.1.2	116136-1	71.06	Abbidd englyringer	- ITTS HIR ITT		- 0.0	BOAR PROTESTED .	
Ξ	1.1.1	1.8.2	28192.81	.14	Address on Contraction in	10.17.190101-1227			MARK STOP STOPPER	
3	7.1.7	1354	1120000	87.76	2010/06/15 2117/00/15	-10.17.1901 (C.1.17)			MINE O'CO'TO NO.	
4	1.1.4	1.1.5	tional d	464.65	January or company to	STREET, STREET, SQUARE,			THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	
3.	1.1.5	LIA	207106	280.14	SHORE PROTOTOWN	SHARP COCKERNAL	DESIGN LINE THEORY			
-	1.1.5	3.13			AND RESERVED AND RESERVED.	16:17:190101:1407	White instruction			
+	1.100	11.7	196361	041.15	ARMINISTRATION IN	ARRIVE CONTROL OF	(000 MIC (TC (TC (MO)))			
6.	LLT	1111	18 40.7	VAL	SHIRLD STEETINGST.	January Cocyle (More)	-		Billio De Corto expose	
+	1.1.0	33.0	20713-6	1.56	Administration of the contract of	CHARLES CONTRACT			THE CONTRACT	
61	LIA.	1.1.10	27.54	14.01	COMMAND SECURITIONS	ARREST CLOSE VIEWS	_		MAC STORY CORPORATE	
lî"	1.1.00	1000	112*14.4	4.9	programmer appropriate	James of Cyferbook	Aleste Highligher			
13	1.136	7.1(12)	27.40	3.86	GRADIN CONTENTION I	AMERICA (CONTRACTOR)	Allens improrper			
n.	1.137	1.1.13	19760	8.50	THE RESERVE THE PERSON NAMED IN	AND RESTRICTIONS	Arme restricted			
1	1.110	1.1,14	10,4970	11.76	para se occurrente	16(15)190(01)1504, 46(15)190(01)129	Mena en	ryloma forapores (Tamperon, i Kom- na Broadform, p.129, no 19		
1.0	171.64	3.1,14	TARK	U.S.	and the property of	16-17-1903/1-155a. 16-77-1903/1-79	Astronomics of	manyor, Pro	oytomos Cerepcinos Christolium, cilianas na Stangelium, p. 128, pp. 25	
14	1.110	1.1.79	37910	29.1	DEBRI OCCUPATION	16/37/190301-1930. 16/37/190301-279	30919 003	TETRONT, PAGE	ordinary Temperas (Temperas), (Eduari on Ricopoliums, v. 1281, ea 57	
IT.	TEM	1.1.170	18968	2(3)	meso mycenen	16,17,196,000,278	hoglis	nce Triscingversion	(Teoperat, Clean, 53.Hyramous Plens, 4.128, 48.57	
18	LLIT	11.76	11-160	MAY.	manner batteringstern	16.17 (9000) /127, 16.17/(9000) 178	SHALLING	respons For	prisesso l'acept no l'Etropitani, «Escus se Hompéacie, y 126, es 51	
1#	E.E.IA	1.1.39	-27/4100	CI 60	and the PERSONNERS	16.11 PRODUCTOT. 36.17 PRODUCTOTA	sees my	TATIONNAME PAGE	PERSONAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY O	
		- 11		493-8		DOMESTIC PRODUCES		Dear	DESCRIPTION OF THE PARTY AND ADDRESS.	
				F-17 / 17 1		EXTERNOR DO ASSOCIATE			CONTRACTOR DESCRIPTION AND PARTY AND	
10	00,4084	F1 15/00 0 1	E.30600470	10.17		March 1997 Company			may a company of the	
					Assisting Property	Marie Willers of the second			Dilino Propio Taminima N.E.	

		Tak.	ETRAKE PRODOK			
		H12 H1	STREET PROJECT STREET			
Seer M.2 Proposition		ber surveyous 11.1	Bair	project.		Bure more house 14
Service Pills to Cylliff (C. 1879). Kennegonal mesp.	Distant	[in/17] word	12			
30 (3.14 (3.20 - 37584)	16-7	Secretarian designation.	16:17:90000-1505, 06:17:100101-1505		a Hagespoors	nythesis Tempelan (Tempelan) i Kalai na Halajdham, a LTR, ya Mf
81 1 LEW 1311 TP 130	(11.3)	. (8890AL0007E19041.)	9637-19603-1575, 3647-19608-179			siffeter Temperon (Temperon), «Kita- na HrispOuron, s. (2K, es. 9).



Property Design Описано некомонический изильных участа-NOTES PROPERTY. Rosso decrea promot 5.5-1. Herra produce, 9 Mary server makes 14 Sect At L. Faccas I. J. Temps 360 to 66 KYRH 600 000 Floror ground energy 36:17:39(11.11) Систем о хариоприят точно принера императого ументр Систем оператого МСК-16 Селонно интривания почеттем от Parameter programmer of the same transfer of the same of the same transfer of the same transf Telephones organization Telephones organization Зарасник горопол Гарания группын 362439.2 452439.2 452459.34 362391.18 462373.18 362372.47 362367.97 362367.97 Teagrantic and an experience of Тиришин обуктора Тиришин ооун паст Лиериский подгалирал 1246479.4 1246479.4 1246469.0 56279 4 96279 8 96736 97 86269 5 36279 7 36269 8 96379 8 17464012 12416/241 12416/23 DEPOSITE HILLIANS THEORY SHOWS HAVE BEEN AND THE Desiration was TEV MAD 4FT 1 Complete Properties Made across from the Company of 110.00 Person Section Вызыка о Едина подартникого рыгры и довежения збодили политичен. Caracina a sacrat processor reservahorastyrens. Aug St. Phys. 3 Biocontra print 4 S Biocontra print 5 Biocontra print 6 S Biocontra pr Color Deprise, chemic was in minimum of Ventur. Process were now in 17 (29) to 1921 14617-10000-082

Comment of the Commen

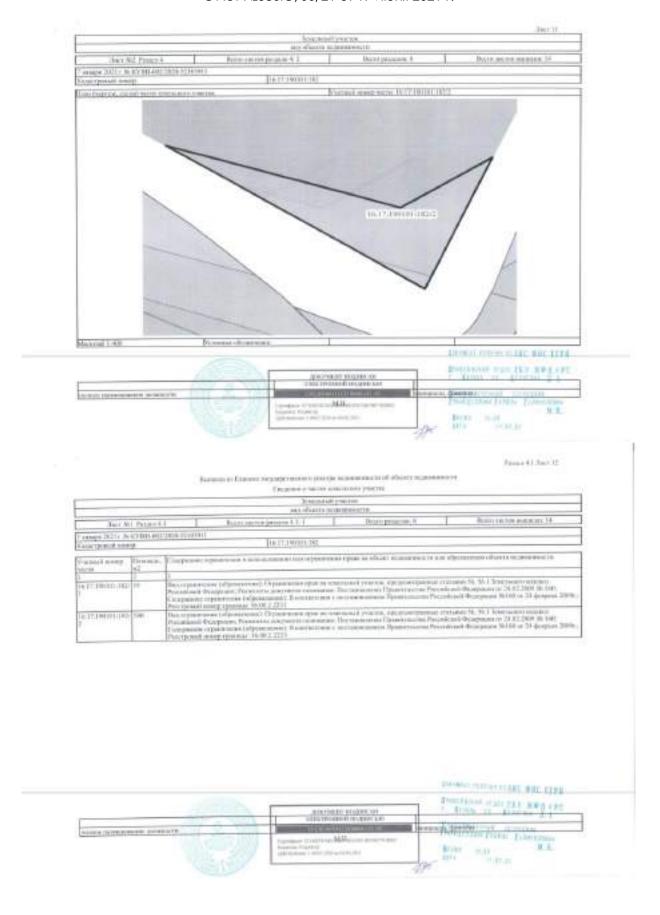
Married Life

289

DESIGNATION OF THE PARTY OF THE

ALA.

\$10.00 TO 10.00.00

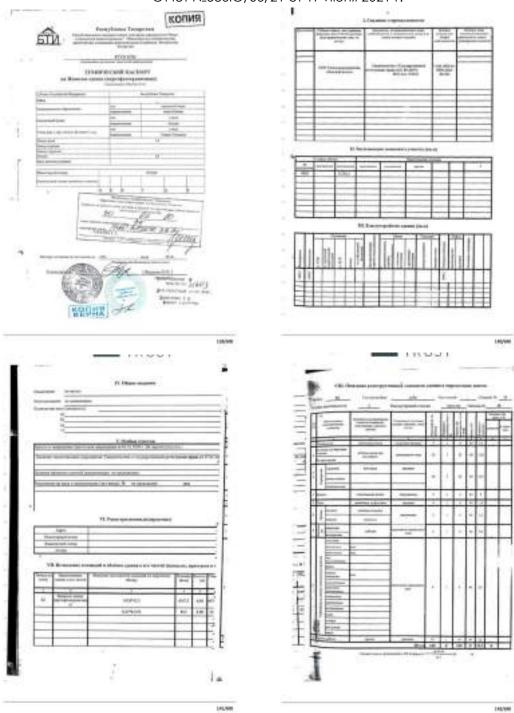


Process AZA and His

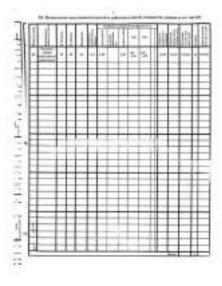
				COMPANIES OF THE PARTY OF THE P			
	12 Per Proper	42.	Borrowyman (2.1	T	Degraphical P	-	Burnishing pageon 14
		COMP-121019					ATTENDED TO SERVICE TO
Бальстрена	(0M)		BG17.39613E10	0			
Name or war				Marie No.			
	X	17 1818	Theorems to prevente as werenotic		Окаже выдартеля пораже представа	FM Jeman	This is decision to the
1	2	- 4	4				The state of the s
	HIRWOOT	1748991.60				_	
311	,167650,53	LEMPOTOR:				11	
. 8	162951.14	12.00 90%, 68.3	-			7-0	
4.	360054.24	TORRESOLDE	-			41	
	307194,31	1348985398					

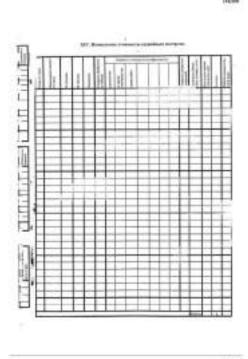


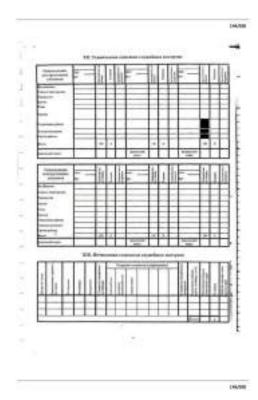


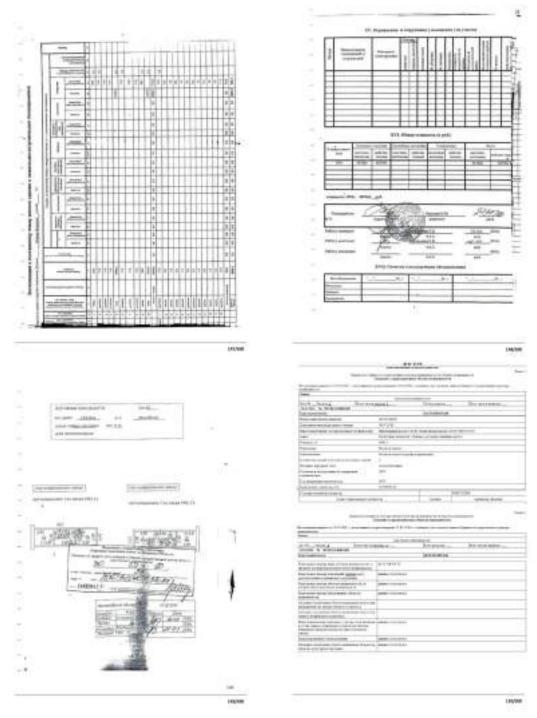






















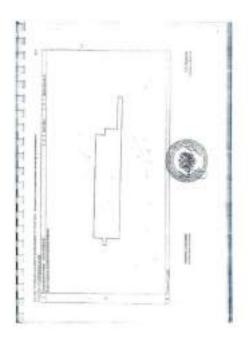
110,000





Отчет №586Ю/06/21 от 17 июня 2021 г.









Charles Control (Control (Cont	1000.000	Total content to		ben bennet blet.
	manus manus manus de la companio del companio de la companio del companio de la companio del la companio de la	100 100		
	845			STATE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 2 IN C
Property Community of the Community of t				Name and Published Street, Str
Desire		the second section is a second section of the second section of the second section is a second section of the section of the second section of the section of th		Minutes 27 Ave.
THE RESERVE TO SERVE THE PARTY OF THE PARTY				NAME AND ADDRESS OF THE OWNER, THE
NOT A RECEIVED	France Barmed			The second of the second
The second secon	present.	Terror on area		to make the control of the control o
F. 104 Co.		Secret observed an observed		MAN THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PAR
	adaption and the second		-	arter 111 arts
The second secon	September 1997			NAME OF TAXABLE PARTY.
		The second secon	-	
COMPANY OF THE PARK OF THE PAR		Transcriptor control from the control for	-	
Mary Arrange Street Company of the Company		A COLUMN TO A STATE OF THE PARTY OF THE PART	-	page contract
COLUMN TA DOMEST AND COLUMN			5000	
	Decree 44	Project in the latest residence and the second course	AUGUST THE	mine strongs
mhoracon and the		Lion		
		Transaction or the same and a comment of the same	and the last	
	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	District delice below		
AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF		Town town town to the control of the		F097379
				THE PERSON NAMED IN COLUMN 1
OR THE REAL PROPERTY.			4.6	
Contract of the Contract of th	Person of the contract of the			
	grander and the second			
	CONTRACTOR AND SALES OF THE PARTY OF THE PAR			
	AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF			
	The state of the s			
	the proof of the party of the p			
Personal Regions	County Free Streets			
to the second state of the last				
Advisor of the last of the las	Transis Comments			
	tion to the same of the same o			
Samuel Commission	THE RESIDENCE OF THE PARTY OF T			
	TO I SPECIAL DESCRIPTION OF THE PERSON OF TH			
AND STREET	Broken Browner			
ASS. S. PERSONAL	3.578007			
on Production Co.				
The second second	The state of the s			
Secretary and residence of the	DECK TOKANIA OF A TRIBLEY			
NUMBER OF STREET				
Mi.	(September Committee Sections)			
- Francisco	William			
The second second second	- 1000			
Programme and the second	and the second second second second second			
The second secon				7000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000
100	Was a second			

1	-125	-	
	No.		
11		Li Link T	







	THIT	THE		
		71 W 14 W		
		12		
		10 7		
		# PL		
1 mm 1 m				
200		81.00		
	DALTHA			
4 Para 101 101 101 101 101 101 101 101 101 10	a de la companya de l			
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			page 180	
H Remarkable and a second seco	7		I Wallet	THE
	1900 - 3 - 1900	11. 11	1 Malar	Tadal
	19 (19 (19 (19 (19 (19 (19 (19 (19 (19 (11/21/1	
## Parameter (1997) 1997 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		11/21/1	
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		104214	100
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		11/21/1	100000
## Part	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		3 (1 d 2 d 1 d 1 d 1 d 1 d 1 d 1 d 1 d 1 d	
The control of the	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		1 1 2 2 1	\$18 (B 1) 43

N Samuel Control Control	55	
	Account of the control of the contro	
Noneman resi		-
		Sales -
]	WE TO

	180/8

	- A Company of the Co
Name of Street, sup-	SECRETARION OF PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY AND AD
the same of the sa	Company of the Compan
departs in	
The second second	
and the second	La Common de accessos
STATE A. MINISTER P.	Manager
ter and eng	
No. of Street, Street,	to delete
EL BUTTELLACATION COAL	76500
Compression on the state of year or sense.	Triangle and State Bell Michigan Co.
with the second	Production and Committee Architecture (Carlot)
	GAT TO THE PARTY OF THE PARTY O
(person	Name + + + + + + + + + + + + + + + + + + +
Name of the last o	Business accommon
POPULATION AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN	5-6-71
CHC TONS	AND THE REAL PROPERTY.
national leaves and	Plant of
THE STREET STORY	THE RESIDENCE AND ADDRESS OF THE PARTY OF TH
	**
	term berner
STATE OF A STATE OF S	Partie Accessed
Sile Valorer, Income	Partie Accessed
Sile Villame, In times	Partie Accessed
Committee of the second	Partie Accessed
Color Policinary In Survey Services	Program Reproduction Description of the Program of
Sillia 1924 anno 190	Partie Accessed
Color Policinary In Survey Services	Program Reproduction Description of the Program of
And the second s	Program Browns Annual Control of the
Silve Wilderson Property of the second	Program Browns Annual Control of the
And the second s	Program Browns And State of St
Company of the property of the	Program Browns And State of St
And the second s	Product Street S

			194708
in and			
MOTOR THESE	2-1-1-1	BOARS.	No. of Concession
Darrette.		2400	
Contract Name	I man		-
The State of the S	According to the contract		
Secretary.	Committee Committee		
del	April 1980 at \$100 kg		18 N: WYS
-		4444	market distant
		4	
	have been been been been been been been be	COLUMN TO SERVICE STATE OF THE PARTY OF THE	
		and the same of the last	
-			
min_tend	. Incomes	Transac.	Donaton.
period a mileran	THE STATE OF THE S	Service .	
Sale for Edward Street	and the second	2 Gr. Sween Internet	The second second second second
Noncontract		- Jane Demed JAC 19	THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE
Distance on citizen	on Schoolster v	to the sales of the sales	
Designation of the same		and the second	
-		-	
	\$1,014.0.70 HEROTOCOL	the second second	
CONTRACTOR STATE		4.00	
2018/080/096	and appropriately the special research		
200,000,000	stated and depth .		
			400.00
			49 DB

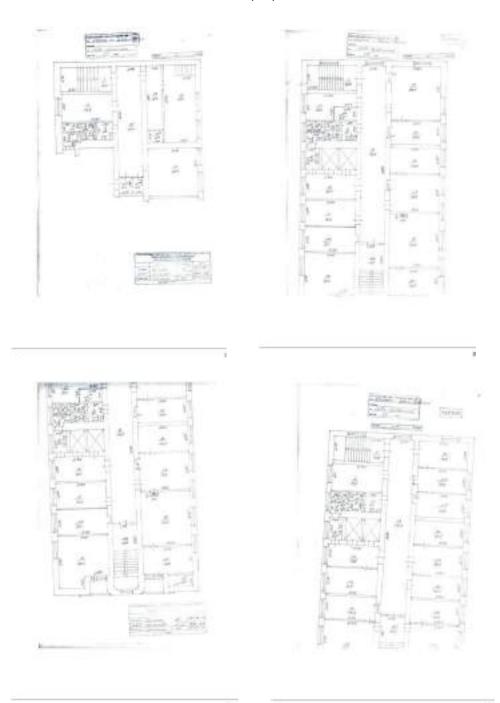
Annual Jan	ten.
	THE WAY WAY
Panel	
1	
	Wegner .



	- T	THE WAY	Ξ	=
			L	
Ė		3000		
				TII
	1 1 1		-	Ш



304









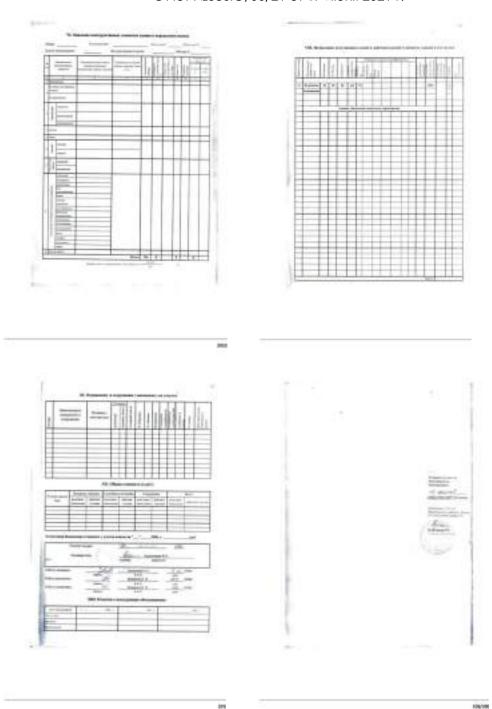


	T	I	T	Ì	Í	Ī	Ţ	1	T	Ì	Ī	-	Ī	1	
E		Ť			E		2			-		-	Е	-	M
Н	44	-	Н	Н	Н	Н	Н	Н	Н	-	Н	-	Н	Н	H
		-		F	F						П		Е		
-	Н	100	Н	Н	۰	Н	Н	Н	Н	Н	Н	-	н	Н	۰
		14.					\vdash								Н
		Œ			F		\equiv								⊏
-		4	Н	Н	⊢	Н	Н	Н	Н	Н	Н	-	Н	\vdash	₽
	Ē	-													E
-	Е		Н	н	H	н	Н		Н	-	Н	-	Н		-
-	н	11	Н	-	⊢	\vdash	\vdash	-	Н	-	Н	-	Н	-	⊢
	Ħ														
-	ш		\vdash	-	\vdash			-		-	Н	_	Н	-	-
Н	Е		Н	-	₩	Н	Н	_	Н	Н	Н	-	Н	-	Н
		500									Н				Н
	H				F						н				=
-	Ħ	12	Н	-	⊢	Н	Н		Н	\vdash	Н	-	Н	-	⊢
		4													
	ωė	'ar													
Н	H	-21	Н	Н	₩	\vdash	Н		Н	Н	Н	-	Н		Н
$\overline{}$	П				П										-

1						I	Sec.	3	7		1
Ŧ	+	-11	W1 600		56	r	Ė	Ė	Ë		=
-	_		4040		10				ш		ш
-	-		112	-	35	⊢	Н	н	Н	-	-
-	+-	Ħ		-	14.	✝	Н	Н			$^{+}$
-	+	1 - 1	10000		11	=					Ħ
		133	-		11.						П
		1 2 1	14-16		18.						ш
-	_	3	4-6		11	1		ш		_	4
-	-		-00	-	41	⊢	Н	Н	₩	-	++
-	+	1=1	all the same of	-	20. Wei	t	Н	Н	т		**
-	+-	131	all ref		30	t		Н	+		**
	-	3	10000		90				П		п
-	-	-	_		4.						111
-	-	17	100 m	-	H	₽	+	-	+	-	++
+	+	13	-	-	1	₽	+	⊬	₩	-	++
+	+	131	-		100	t	+	+	+	_	++
+	+	121	all of		100	t	Ħ	۰	t	_	_
		1.0	agine .		FI	r	т	T	т		
			Man or we		Art:	Ε	Е	Ε	E		=
Ŧ	-	囯	400		131	F	F	F	H	ш.	н
+	+	1	90.0		Test.	t	t	t	$^{+}$	_	\pm
-	\pm	-	- Barri		190	т	т	т	П		
-	_					L	工	E	Е		\perp
-	-	-	-	274	255	毕	뚜	22	72	==	100
+	+	+		-	-	+	+	+	н	-	++
-	+	***		-	1	t	Ħ	۰	т	-	







	- 1000	-		take 1	States			
Section 2 de la company			-	****	ICIT NOVE	Service and American	Service	Learne
		Section 1			THE RESERVE		1166010.00	
i-ma					Territoria de la Constantina del Constantina de la Constantina del Constantina de la	****		
No. length Process	-41	Total control	3					
STORY IS RESIDENCE.					-	2000 m		
Toronton.		*****			Street, or other street, when the street, which is the street, when the street, which is the street	Franchison Annual		
they accommode to	10.000							
an arrest social to their	100,000				964		-	100.00
This parametric is no break to be true.		A CONTRACTOR DESCRIPTION			- mine	market market		merce bone
		and the particular	A Park Same of				84	
Project Committee Committe	1001			_				
Brooks.	-						management and	
No. of the contract of the con				_	Present			
THE REAL PROPERTY.	Pro- 1100				Det best	- December 1	Jones on	bearing.
	-				300W, 5.390001		Towns to the	
The Control of the Co	alian.				Carried Co.			THE PERSON NAMED IN
) justines and the	ing.		
Transmission of the later of		-	William Street	_	No reason was	amortilet age	100000000000000000000000000000000000000	Thomas and you could
	24	_			Library Street Committee	C 10135F003	1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
Notice					Theresia	DESTRUCTION OF THE PARTY OF THE	-	
Industrial Contract	O.L.	Account	Research		Children and	MAN COLUMN TO		
CONTRACT OF THE REAL PROPERTY.					Townson and the second			
Parameters		James B. P.			-	manufacture and the forces	-	
According to the second !	places and				THE RESIDENCE AND ADDRESS OF		-	
port consultation and an interest to					- Hitchian		The second second	
Spirit and the second					To be the distribution of the	and placed the second	The same of the same of	
Decree has been discussed								
Committee to the second of					1000			deleteration
The same and the same and the				_		*****		THE REAL PROPERTY.
						A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	-	171111000000
National Property								
Street, Street	-							
Prod Kristel Eries								
TOTAL TURNS CHEEK								
Transaction of the contract of								
Book and product to the same	+							
-								
Consessed belowing			699-1079					
Commission of a deal		per	-					
				Section 1				2000







10.3. Приложение №3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

Документы оценщика

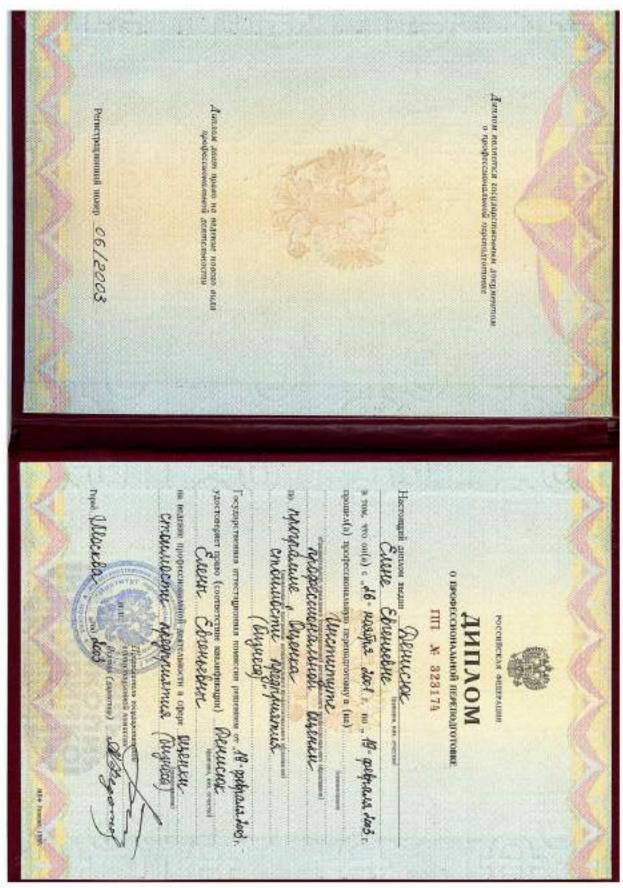
Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

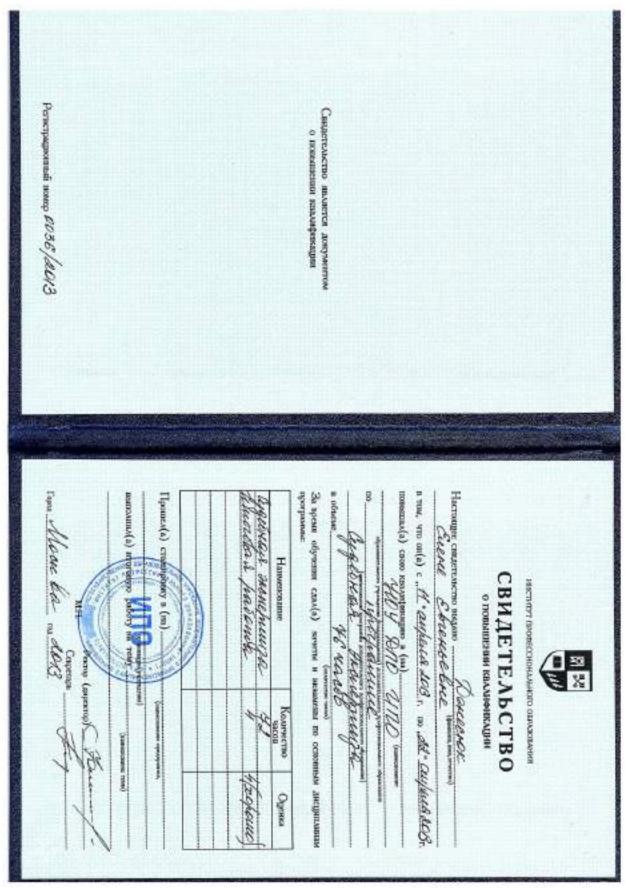
ФИО специалиста- оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании		
Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)	- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928 - Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебнотовароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664 -Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020 - Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №017 от 15.06.2018г Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020 г., срок действия полиса с 25.04.2020г. по 24.04.2021г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №1016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» - Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет.		

Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/Шаров А.А./









119180, г. Москва, ул. Большин Волчания, д. 31, оф. 322

(base)

+7.499.230-04-50 e-mail: org/barodso.ru +7.499.230-04-50 web: www.smideu.ru

Выписка № 13502 орегу пируемой организации оценинсков

оценщиков выдана по заявлению Денисюк Елены Евгеньевны				
(Ф.И.О. заявителя г	ши полное наименование организации)			
о том, что Ден	искок Елена Евгеньевна			
	(Ф.И.О. оценцика)			
	ого партнерства СРО «Деловой Союз Оценциков», шков 06.04.2018 г. за регистрационизам № 1058			
(сведения о надичии чиснет	ва и саморегулируемой организации оценциков)			
право осуществления с	оценочной деятельности не приостановлено			
(сведения о приостановлени	и права осуществления оценочной деятельности)			
(иные запрошенные запитересова саморегули	иным лицом сведения, содержащиеся в реестре членог русмой организации оценциков)			
Данные сведения предоставлены п Дата составления выписки 09.04.2				
Генеральный директор НП СРО «Деловой Союз Оценции	Минова И.А. Опенинков Опенинков Опенинков			

надамияривана партицалка замідетумируння чатанцява «Доловей Свяд Оденцикав».). Огри 11072000033111 Мин 7728256797. Клів 770601001.

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 001467-1 20 декабря 2017 r. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан Денисюк Елене Евгеньевие на основания решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от « 20 " декабря 20 17 r. No 35 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 20 » декабря 20 20 r.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Негорный го-д, 9 т. (495) 730-3300, ф. (495) 956-3505 Haligneso.ru www.mes.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY 8. Nagarny proest, Moscow, 117100 ±. (495) 735-3000. f. (495) 550-2565 mal@mso.nu www.reso.nu

полис

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1701904326

Настоящий полно инствероплет фист вступальна в своу договора стралования, авспольность можду СПАО «РБСО-Тарантик» (125047, г. Мокава, ув. Гомена, в. С., смр. Г.: ОГРН 1027700942413; ВНН 7710045520) с увалишным нево: Страловичены, в соответствии с «Правилами стралования» ответственности опитанкова, утверадочными Страловациями 07 мож 2019 года (далее по тексту — «Правила стралования»)

Дата оформаения полиса «26» изрта 2020 г.		Валюта стрихования: Российские рубо	
Страхователь:	000 «АВЕРТА ГРУПП	lao	
99 K.T. (1996), 159 (1997)	1 19180, г. Москва, ут. Ясинан ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525236 к/с 30101810000000005258	а Б., д. 31, эт. 3 пон. 1	
1. Срок действии вилиса:	C 00 vacos 00 минут 15,04,2020	or, no 24 vaca 00 minyr 14,64,2921r.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречацие законодательству Российской Федерации имущественны интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязатальствая возникающим испекствие нарушения датемера на преведание оцинки, и связанные риском изветственности за прочинения вреда инфациству третьях два в результат нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценовную деятельность Российской Федерация, федеральных стандартов оценки, пими пормативных проводы актов Российской Федерации в области оценочной даятельности, стандартов и прави оценочной даятельности. 1.2. Действия Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключа государственную кадастромую оценку), которые была выполнены Страхователем и был приняты Закаруваюм Страхователем и период, начиная с 15.04.2017 года.		
3. Страховий случай;	3.1. Стражовым случаем является установательный вступившим в законную силу решения арбитражного суда, или признанный Страховациком, факт вознанновения обязаннос Стракователя возместить убытии, вознанащие ведедствие парушения им договора провединие оценям, и пред (ущерб), причиненный пмуществу третьых лиц в результа нарушения требований Федерального закова, регулирующего идентирно деятельность Рессийской Федерации, федератиних стандартов оцении, иных порвативших превози вктов Российской Федерации в области оценочной деятельность. 3.2. Предъявление несколькох претенций (исков), винациясы спедствием одно обстоятельства, сторовы рассыатривают в ромам оценого страхового случая.		
4. Страхоная сумма:	1.000.001.000 (Один мил.	нард одна тысича) рублей,	
	линиты ответственности сог.	гясно Досовору гтрахования	
5. Франципа:	Страхование осуществляется без франциям		
6. Стриховая премия:	114.000 (Сто четырнацить тысяч) рублей		
7. Поридок оплаты страхоной премии:	Согласно Договору стракования		
8. Прилитичные документы:	Приложение 1: Заявление на с Договор странования граждая Правила странования	гурахование кжой ответственности №922/1701904326	
Представитеть Страховщик	г Гавиция СБ ООО	1	oir: 33557302

Стризованик

September 1997 communication in 10, world

/Hapon A.A./

А.Ю. Батин/

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ 922/1701904326

г. Москва

«26» марта 2020 г.

Страховое вубличное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Заместителя начальника Дирекции продеж VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия» Батина Антона Юрьевича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-2633/20 от «26» марта 2019г., именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о инжеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушение договора на проведение оценки.
- 1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.
- 1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую ввалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.
- 1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценциков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту «Правиля страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

- 2.1. Объектом стряхования являются не противоречащие законодительству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
- 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

От Страховшика

От Страмователя

Cm.

- 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщикой, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
- 3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким трятьим лицам в результите однох тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.
 - 3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:
- 3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.
- 3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.2 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;
- З.З.З. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произовледших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;
- 3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;
- 3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, в также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);
- 3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ушерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;
- Причинение вреда (ущерба) инуществу третьих лиц находится в прямой причинноследственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.
- 3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА

- 4 1. Страховая сумма составляет 1 000 001 000 (Один миллиард одна тыенча) рублей.
- 4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе:
- 4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
- 4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и линит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной таконодательством Российской Федерации, при этом:
- 4.3.1. Страхователь облуки в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнитерьную страховую премию, обеспечивающую сохращение минимально допустимого размера страховит суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

От Страховинка

Or Crpeounareas

Cm2

- 4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивнощую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.
 - Страхование осуществляется без францины.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего копичества оценщиков в штате Страхователя 5 человек, и составляет 114 000 (Сто четырвадцать тысяч) рублей. Страхователь обязан письменно увеломить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.
 - Оплата страховой премии производится в рассрочку в два платежа:
- 5.2.1. Первый взнос в размере 57 000 (Пятьдесят семь тысяч) рублей должен быть уплачен в срок до 30.03.2020 года включительно. В случае неуплаты первого взноса в установленный срок настоящий Договор признается не аступившим в силу.
- 5.2.2. Второй взисс в размере 57 000 (Пятьдесят семь тысяч) рублей должен быть уплачен в срок до 30.09.2020 включительно. В случае неуплаты второго взноса в установленный срок настоящий Договор прекращается досрочно с 00 часов дня, следующего за днем, устанавливающим срок уплаты второго взноса.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.
 - 6.2. В частности, Страхователь обязан:
- Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:
 - 6.2.1.1. Увеличение количества оценциков в штате;
- 6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).
- 6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:
- 6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.
- 6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.
- 6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.
- 6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращении третьих лиц с иском в суд. Страхователь обязаи:
- 6.2.3.1. Письменню, в течение суток (исключая выходные и праздинчные дни), уведомить Страховщика об этом;
- 6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, подученных им в связи с иском (претензией);
- 6.2.3.3. Оказывать Стояховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и вностдебной защите.

От Страховшика

От Страхованеля

Стр.3

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

- 7.1. Условия признания факта наступления страхового случав, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выпляты страхового возмещения определяются Правялими страхования.
 - 7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:
- 7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;
- 7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;
- 7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;
- 7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.
 - Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:
- 7.3.1. Во внесудебнои порядке при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба во внесудебном порядке.
- 7.3.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения при наличии спора по выяснению обстоительств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.
- 7.4. Если Страхователь не уведомия Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правид оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.
- 7.5. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:
 - 7.5.1. По письменному заявлению Страхователя;
- 7.5.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрят самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;
- 7.5.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «15» апреля 2020 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.
 - Срок действия настоящего Договора по «14» апреля 2021 года включительно.
- 8.3. В случае, если Страхователь уведомил Страховацика об обстоятельствах, которые могут стать основанием для предъавления к нему имущественных требований, в срок предусмотренный инстоящим Договором, Страховщик участвует в урегулировании таких требований (протензий, исков), в пределах срока исковой давности, установленного гражданским законодательством РФ, при заям Страховщик обязуется выполнять все слои обязанности по

От Страховащика

От Страхивателя

Crp.4

настоящему Договору, в том числе, при установлении факта страхового случая - выплатить страховое возмещение.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщих возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорциянально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторои.
- Яри реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.
- Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.
- 9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста вдентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
 - Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
- 9.5.1. Приложение 1 Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности;
 - 9.5.2. Правила страхования.

Информация для страховщико
Представитель страховшика: Горизонт СБ СОО

Kon: 33557302

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК: СПАО РЕСО-Гарантия

125047, г. Москва, ул. Гашека, 12, стр. 1 ИНН 7710045520 р/с 40701810401400000014, АО «Альфа-Банк» г. Москва БИК 044525593 к/с 30101810200000000593 КПП 771001001

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Генеральный директор

119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. I ИНН 7713710670 p/c 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 s/c 30101810000000000256

Андеррайтер Центра обслуживания клиентов

M.H.

/Батин А.Ю./

/Hapos A.A./

От Страховшика

От Страхователя

uth 2